

aktiv.



Frøyas gate 47, 1608 FREDRIKSTAD

**Modernisert 3-roms | Vestvendt
balkong | Kjøkken fra 2023 |
Oppgradert El-anlegg |
Garasje plass**



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 2 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 467 411,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 368 801,-
Felleskostn.: Kr 7 667,-
Selger: Miriam-leah Harnes
Bertelsen
Jonas Harnes Bertelsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 73/77 kvm
Tomtstr.: 13562.9 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 300, bnr. 1428
Andelsnr.: 98
Oppdragsnr.: 1111260009

Modernisert 3-roms | Vestvendt balkong | Kjøkken fra 2023 | Oppgradert El-anlegg |

Velkommen til Frøyas gate 47! En lys og innbydende leilighet med moderne standard, nytt kjøkken fra 2023 og svært sentral beliggenhet i Fredrikstad.

Boligen byr på en romslig stue med gode møbleringsmuligheter, et stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer, praktisk bad/vaskerom med varmekabler samt gode soverom med fleksible bruksmuligheter. Det elektriske anlegget ble vesentlig oppgradert i 2023, noe som gir ekstra trygghet og komfort. Her bor du med kort gangavstand til sentrum, Værste, bryggeliv, kollektivtransport, togstasjon, skoler og flotte turområder i Fredrikstadmarka.

Høydepunkter

- Kjøkken oppgradert i 2023
 - Vesentlig oppgradert el-anlegg i 2023
 - Lys og romslig stue
 - Praktisk bad med varmekabler
 - Integrerte hvitevarer
 - God planløsning og fine oppbevaringsmuligheter
- Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	69
Budskjema	216

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 77 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 73 kvm Entré/gang, soverom 1, soverom 2, kjøkken, bad/vaskerom, omkleddingsrom

BRA-e: 4 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13562.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomten er opparbeidet med plen og busker, samt koselig hellelagt tun. Asfalterte stikkveier til og mellom enhetene. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Usikre grenser:

Eiendommen tilfredsstillter ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser.

Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få en nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Beliggenhet

Nærområdet:

Boligen har en meget sentral beliggenhet med kort gangavstand til Fredrikstad

sentrum. Her finner du Torvbyen kjøpesenter, gågate med et variert utvalg av butikker, kaféer og servicetilbud, samt et godt kollektivtilbud med bussforbindelser lokalt og videre mot Oslo og Gardermoen. Den sentrale beliggenheten gjør det enkelt å klare seg uten bil i hverdagen. Langs brygga i sentrum tilbys et levende bymiljø med restauranter, serveringssteder og hyggelige møteplasser. Området har også et godt tilbud av barnehager og skoler. Domkirkens barnehage og Trara barneskole ligger i nærområdet, og både Glemmen videregående skole og Frederik II videregående skole nås til fots.

Fra sentrum er det gangbro til Kråkerøy med blant annet Slippen restaurant, Båthusteatret og Værsteområdet, hvor Høgskolen i Østfold, Fredrikstad stadion og Helsehuset ligger. Alternativt er det enkel adkomst via nye Kråkerøybroa. Byferga har også hyppige avganger mellom Gressvik, Kråkerøy, sentrum og Gamlebyen. I tillegg er det kort vei til både jernbanestasjonen og gratisferga til Gamlebyen. For den som ønsker rekreasjon i naturen, er det kort avstand til Fredrikstadmarka med Bjørndalen – et populært turområde med merkede stier, vann og lysløype som gir gode tur- og aktivitetsmuligheter året rundt.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er antatt fundamentert på fjell. Støpt gulv på kult i kjeller. Etasjeskillere av betong. Yttervegger i betong og noe i tegl, samt noe bindingsverk med trepanel. Saltakkonstruksjon tekket med papp. Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 13.04.2026 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av baderomsmøbler, dusjkabinett, vask, toalett. Maling

av fliser.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Selbak Rør As

Beskrivelse av arbeidet: innstalert vask på kjøkkenet og oppvaskmaskin, samt lekkasjealarm for disse to.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Caverion Norge AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut det elektriske anlegget i leiligheten, inkludert nye moderne sikringer, og en ekstra kurs til kjøkkenet.

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

Svar: Ja

I tilstandsrapporten fra da vi kjøpte boligen stod det at taket var byttet, samt vinduer og terrassedør, usikker på når og omfang, men i nyere tid. Antar dette er godkjent av kommunen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Ja vet ikke.

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

Svar: Ja

Takstering i forbindelse med dette salget, samt en tidligere etakst, og takst som ble gjennomført for salget som ledet til vårt kjøp av boligen.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

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

svar: Ja

Stekeovn har noen få ganger hatt problemer ved å velge riktig program. Vi er i dialog med samsung for å få dette i orden.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

Se vedlagt egenerklæring for ytterligere informasjon

Innhold

2.etg: Entré/gang, soverom 1, soverom 2, kjøkken, bad/vaskerom, omkleddingsrom

Standard

Entré / gang

Boligen ønskes velkommen via en lys og praktisk entré med god plass til oppheng av yttertøy og sko. Her får man et ryddig og funksjonelt inngangsparti som gir en fin overgang til resten av leiligheten. De moderne overflatene gir et godt førsteinntrykk og understreker boligens gjennomførte preg.

Stue

Stuen er lys, romslig og innbydende med gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spiseplass. De slettmalte flatene og de store vindusflatene bidrar til en luftig og behagelig atmosfære. Dette er et naturlig samlingspunkt i boligen – perfekt både til hverdags og når man får besøk.

Kjøkken

Kjøkkenet ble oppgradert i 2023 og fremstår moderne, stilrent og svært funksjonelt. Innredningen har slette fronter og laminat benkeplate som gir et tidløst uttrykk. Her er det integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin, noe som gjør kjøkkenet både praktisk og innbydende for daglig bruk. Gode arbeidsflater og skaplass gjør dette til et kjøkken man virkelig trives i.

Bad / vaskerom

Badet fungerer som kombinert bad og vaskerom, og har en praktisk løsning med innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet er modernisert i nyere tid og fremstår funksjonelt med varmekabler i gulvet som gir ekstra komfort i hverdagen.

Soverom

Leiligheten har gode soverom med plass til seng, garderobeløsning og øvrig møblement etter behov. Rommene oppleves lyse og rolige, og egner seg godt både

som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Oppbevaring

Boligen har praktiske oppbevaringsmuligheter som bidrar til en ryddig og funksjonell hverdag. Planløsningen er godt utnyttet og gir en romslig følelse gjennom hele leiligheten.

Tekniske installasjoner

Leiligheten har vesentlig oppgradert elektrisk anlegg fra 2023, noe som gir ekstra trygghet og komfort. Det er vannrør i kobber, flexislange og plastbelagt kobber, samt avløpsrør i plast. Sikringsskapet har automatsikringer, og boligen fremstår godt vedlikeholdt teknisk.

Beliggenhet

Boligen har en svært sentral og attraktiv beliggenhet med kort gangavstand til Fredrikstad sentrum og alt byen har å tilby. Her bor du med nærhet til butikker, caféer, restauranter, kollektivtransport, skoler, barnehager og flotte rekreasjonsområder. Dette gjør leiligheten svært attraktiv både for førstegangskjøpere, par og voksne som ønsker en lettstelt bolig med sentral plassering.

Dette er en innbydende og moderne leilighet med god planløsning, nytt kjøkken og attraktiv beliggenhet – perfekt for deg som ønsker å flytte rett inn og bo sentralt i Fredrikstad.

Informasjon fra takstmann

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

-Våtrom: Bad/vaskerom med opprinnelig ukjent høy alder, noe modernisert i nyere tid. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

-Varmekilder: Varmekabler på bad/vaskerom. For øvrig elektrisk oppvarming.

-Kjøkken: Kjøkkeninnredning fra 2023. Kjøkkenet har slette fronter og benkeplate av laminat. Det er integrert komfyr, platetopp, kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

-Tekniske installasjoner: Vannrør av kobber, flexislange, plastbelagt kobber og forniklet kobber. Blanding av nyere og eldre vannrør. Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør. Sikringsskap med automatsikringer. Vesentlig oppgradert el-anlegg i 2023.

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

Forhold som har fått TG2:

TG2

Dører

Det er påvist andre avvik.: Enkelte sår/merker på dørbled til ytterdør.

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

2. etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Et våtrom har begrenset levetid.

Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Rommet har en alder som tilsier at det bør oppgraderes innen rimelig tid.

2. etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Vannledninger

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

Gjelder kun de eldste rør.

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

Avløpsrør

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

Gjelder kun de eldste rør.

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

Helse, miljø og sikkerhet

I henhold til endringer i forskrift settes det ikke tilstandsgrad på punktene nedenfor.

Forholdene beskrives med anbefalte tiltak.

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

Konsekvens/tiltak:

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

Se vedlagt 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

Garasjeplass medfølger leiligheten.

Det er spesifikke krav til parkering og lademuligheter. Henviser til husordensregler for ytterligere informasjon. Dokumentene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer Polisenummer 1575691

Radonmåling

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

Diverse

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

balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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 samme

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad/vaskerom. For øvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

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. Kjøper kan bestille energiattest for selgers regning, der selger ikke har utarbeidet energiattest.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 900 000

Omkostninger kjøper

2 900 000 (Prisantydning)

467 411 (Andel av fellesgjeld)

3 367 411 (Pris inkl. fellesgjeld)

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)

3 368 801 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 377 701 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 380 501 (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 794 049 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 176 197 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 salgsopgaven. 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

Kr 7.667,- pr. måned inkluderer. Kostnadene

Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, forsikringer, energi/fyring, TV/ bredbånd, drift- og vedlikehold, div honorarer m.m.

Se vedlagt årsregnskap for ytterligere informasjon.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 667

Andel Fellesgjeld

Kr 467 411

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

26.01.2026

Andel fellesformue

Kr 31 817

Andel fellesformue dato

26.01.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Hørra Borettslag A/I

Organisasjonsnummer

931173952

Andelsnummer

98

Om borettslaget

Boligen tilhører Hørra borettslag, som sammen med St. Hansfjellet borettslag danner et attraktivt og veletablert boligområde på toppen av St. Hansfjellet. Hørra borettslag består av 105 andeler, fordelt på 78 leiligheter i blokk og 27 rekkehusboliger. Borettslagene ligger på hver sin side av Frøyas gate, som strekker seg fra Glemmen kirke, over St. Hansfjellet og videre ned på motsatt side. Bebyggelsen er gjennomtenkt og trivelig utformet, med blokkene samlet rundt hyggelige uteområder med beplantning og lysthus. Byggene har varierende høyde på tre til fire etasjer, og er plassert forskjøvet i forhold til hverandre for å gi gode lysforhold og skjermede uteplasser. Rekkehusene er lagt i en halvsirkel i skråningen rundt blokkene. Området for øvrig består av en kombinasjon av boligblokker, rekkehus og noe næringsbebyggelse.

STYRETS ARBEID 2024

Styret har hatt 11 styremøter i løpet av 2024 og behandlet om drøyt 100 innkommende henvendelser fra andelseiere. Henvendelsene har blitt besvart og fulgt opp. Styret har fulgt opp løpende vedlikeholdsoppgaver i borettslaget. I november ble det gjennomført kontroll av brannslukkere, batteribytte i røkvarslere, og bytte av kullfilter i ventilasjons hetter i leilighetene. Borettslaget har i 2024 fått overført fra OBOS 161 584 kroner i miljøtilskudd. Midler er anvendt til delvis finansiering av infrastruktur for elbil ladeanlegg. Styret viderefører et tett samarbeid med Fredrikstad kommune som er eier av 25 leiligheter i borettslaget. Det gjennomføres regelmessige dialogmøter. Styret benytter Vibbo.no som kommunikasjonskanal med andelseiere og beboere. Her informerer styret om alt som er aktuelt for beboerne; her kan også den enkelte melde saker til styret, lage egne oppslag og kommentere løpende saker.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207961582

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,09%

Restsaldo 410 804,00

Innfrielsesdato: 30.10.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207955744
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,09%
Restsaldo 44 704 762,00
Innfrielsesdato: 30.04.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208037285
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,09%
Restsaldo 1 848 004,00
Innfrielsesdato: 30.07.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Borettslaget viser til et positivt årsresultat for 2024 på kr: 1.791.549,-

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Søknad må fremmes styret før innflytting eller før hund/katt anskaffes. Eieren skal undertegne en forpliktende erklæring til å overholde blant annet påfølgende bestemmelser. Bli ikke bestemmelsene overholdt, må hund/katteholdet opphøre eller oppsigelse av boforholdet vurderes.

Hund:

- Eieren skal til enhver tid ha full kontroll over hunden.
- Hunden skal luftes i bånd av ansvarlig person. Ekskrementer skal umiddelbart fjernes.
- Hunden skal aldri være hjemme alene med mindre den er vant til det og ikke er til sjenanse for andre.

- Hunden skal ikke oppholde seg fritt inne i fellesområder.
- Innen området må hundeiere vise hensyn til små barn og andre som kan bli skremt av hunden.
- Søknad om hundehold gjøres på skjema som leveres styret til behandling. Gjeldende skjema finnes i Bilag 3. til Husordensreglene.

Katt:

- Kattene skal være merket med navn på eier/adresse.
- Alle huskatter i borettslaget skal være kastrert/sterilisert.
- Kattene skal ikke oppholde seg fritt inne i fellesområder.
- Alle huskatter i borettslaget skal mates inne.
- Det skal ikke legges ut mat/mate hjemløse katter og andre dyr på uteområdet eller i fellesområder.

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. Når det gjelder verandaer er andelseier ansvarlig for alt vedlikehold, både utvendig og innvendig slik som ettermonterte løsninger for innglassing, gulvbelegg, fliser og annet.

(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.

(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. Vedtekter Hørra Borettslag Side 6

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

(9) Ved ombygging av veranda til rekkehus overtar andelseieren alt ansvar og kostnader knyttet til fremtidig vedlikehold av verandaen.

Dette er kun et utdrag fra Husordensreglene, dokument ligger vedlagt salgsoppgave for ytterligere informasjon

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 300, bruksnummer 1428 i Fredrikstad kommune. Andelsnr. 98 i Hørra Borettslag A/I med orgnr. 931173952

Offentligrettslig pålegg

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/300/1428:

30.08.1988 - Dokumentnr: 9600 - Bruksrett

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Rettighetshaver: FR.STAD EL.VERK

1.FOBBL gir herved FE stedsevarende bruksrett uten vederlag til del av bestående bygning for montering av nettstasjon, innvendig mål 1 xbxh= 3300 x 3700 x 2351 i mm takhøyde på sin eiendom gnr 300, bnr 1428 i Fredrikstad.

2. Bruksretten er stedsevarende så lenge arealet blir be-nyttet til nettstasjon. Dersom FE fjerner nettstasjon- en, opphører bruksretten automatisk. Nettstasjonen skal ikke være til hinder for framtidig utnyttelse av eien- dommen.
3. Grunneieren må til enhver tid sørge for uhindret til- komst fram til nettstasjonen. Kabelen må ved eventuell feil til enhver tid være tilgjengelig for reparasjon. FE plikter å utbedre, eventuelt erstatte, alle skader ved slike inngrep.
5. Dersom bygninger eller andre innretninger skal plass- eres i nærheten av nettstasjonen eller kabeltraséen, må FE varsles i god tid før arbeid med forannevnte settes i gang.
6. Avtalen utstedes i tre -3- eksemplarer, en til hver partene og en til tinglysing. av

30.08.1988 - Dokumentnr: 9640 - Bruksrett

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Rettighetshaver: FR.STAD EL.VERK

FOBBL gir herved FE stedsevarende bruksrett til tomt, 30 m² (5m x 6m) for montering av nettstasjon på sin eiendom gnr 300 bnr 1428 i Fredrikstad.

Tomten stilles vederlagsfritt til FE's disposisjon og bruksretten er stedsevarende så lenge tomten benyttes til nettstasjon. Dersom FE fjerner nettstasjonen, opphører bruksretten automatisk. Nettstasjonen skal ikke være til hinder for framtidig utnyttelse av eiendommen.

Grunneieren må til enhver tid sørge for uhindret til- komst til nettstasjonen ved at gjenstander ikke må plasseres inn til denne slik at inspeksjon og drift hindres.

FE har på samme måte rett til trasé for kabel over eiendommen fram til nettstasjonen. Kabelen må ved eventuell feil til enhver tid være tilgjengelig for reparasjon. FE plikter å utbedre, eventuelt erstatte, alle skader ved slike inngrep.

Dersom bygninger eller andre innretninger skal plasseres i nærheten av tomten eller kabeltraséen, må FE varsles i god tid før arbeid med forannevnte settes i gang.

Avtalen utstedes i tre -3- eksemplarer, en til hver av partene og en til tinglysing.

27.01.1993 - Dokumentnr: 601 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Bestemmelse om gjerde

Fredrikstad kommune skjøter og overdrar herved sin eiendom gnr.300 bnr.1428 med reguleringsbetegnelsen Valhalls gate 26 i Fredrikstad til Hørra Borettslag foretaksnr. 931173952 for kjøpesum kr. 203268, som er oppgjort på avtalt måte.

Eiendommen er en boligeiendom og er bebygd med rekkehus/kjede og 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.

15.11.1982 - Dokumentnr: 11197 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:300 Bnr:28

20.04.1988 - Dokumentnr: 915073 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR. 300, BNR. 1500

01.01.2020 - Dokumentnr: 347560 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:300 Bnr:1428

01.01.2024 - Dokumentnr: 824939 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:300 Bnr:1428

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 03.01.1990 og gjelder for bebyggelse av boligblokk.

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 03.01.1990. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

- Det må monteres lukkeregjerd på dører til bodrom og garasje
- Tekniske rom må merkes
- Det skal være min.5 cm luftespalter ved raft
- Noe isolasjon på loft må utbedres

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. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.01.1990.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område og omfattes av:

- Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035, vedtatt den 15.06.2023.

Formål: Båndlegging, regulering pbl, H710, Bebyggelse og anlegg, Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur(arealer).

- Reguleringsplan: 148 St. Hansfjellet 2.reprise, vedtatt den 04.12.1981 og 1043

Omregulering av Hancobygget,Glemmengaten 55, vedtatt den 05.12.2013.

Formål: Kjøreveg, Gate med fortau, Annen veggrunn, grøntareal, Konsentrert småhusbebyggelse, Annet fellesareal, Blokkbebyggelse

Skredfare H310

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

Kommundelplan i området:

Objekttype: Kommuneplanområde

Plannavn: Kommunedelplan for dobbeltspor Seut-Rolvøy og rv. 110 Simo-St.Croix

Plantype:21 - Kommunedelplan

Planstatus:3 - Endelig vedtatt arealplan

Planbestemmelser:1 - Med bestemmelser som egen tekst

Kommunennummer: 3004

PlanID:908

Vedtatt dato:11/5/2020

Kommunestyret tilsluttet seg Bane NORs valg av korridor for dobbeltspor mellom Haug og Seut (5b+2a) og vedtok å legge planforslaget for kommunedelplan for Inter City – Dobbeltspor Haug til Seut med konsekvensutredning ut til 1. gangs høring og offentlig ettersyn, i KS-sak 066/20. Saken ligger vedlagt. Bane NOR har i brev datert 29.01.2021 oversendt planforslaget med mindre justeringer etter at planforslaget med konsekvensutredning, har ligge ute til høring og offentlig ettersyn.

Planbestemmelsene utfyller plankartet. Den viktigste planbestemmelsen er knyttet til hensynssonen for båndlegging, som sikrer arealer til tiltaket som skal detaljeres nærmere i reguleringsplanfasen. Alt areal innenfor planområdet er båndlagt for videre planlegging av nytt dobbeltspor, inkludert ny Råde stasjon og andre nødvendige tiltak.

Områdeanalyse:

Høy aktsomhetsgrad for radon på eiendommen.

Eiendommen ligger i et område med forurenset grunn.

Påvirkningsgrad av forurenset grunn: Akseptabel forurensning.

Eiendommen ligger i en støysone med støy fra veg: Rød støysone.

Eiendommen ligger i en støysone med støy fra jernbane: Gul støysone.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire.

Risiko for skred på eiendommen: Middels.

Konsekvens ved skred: Svært alvorlig.

Innhentede reguleringsbestemmelser og utsnitt av reguleringsplan oppbevares på ansvarlig meglers kontor og kan utleveres på forespørsel.

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.

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.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 200 Fotograf

5 950 Kommunale opplysninger

24 950 Markedspakke

6 950 Oppgjørshonorar
5 329 Opplysninger fra forretningsfører
13 950 Tilretteleggingsgebyr
0 Visninger/overtakelse 2.800,-per stk. 2 stk gratis
0 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 112 329

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

05.05.2026

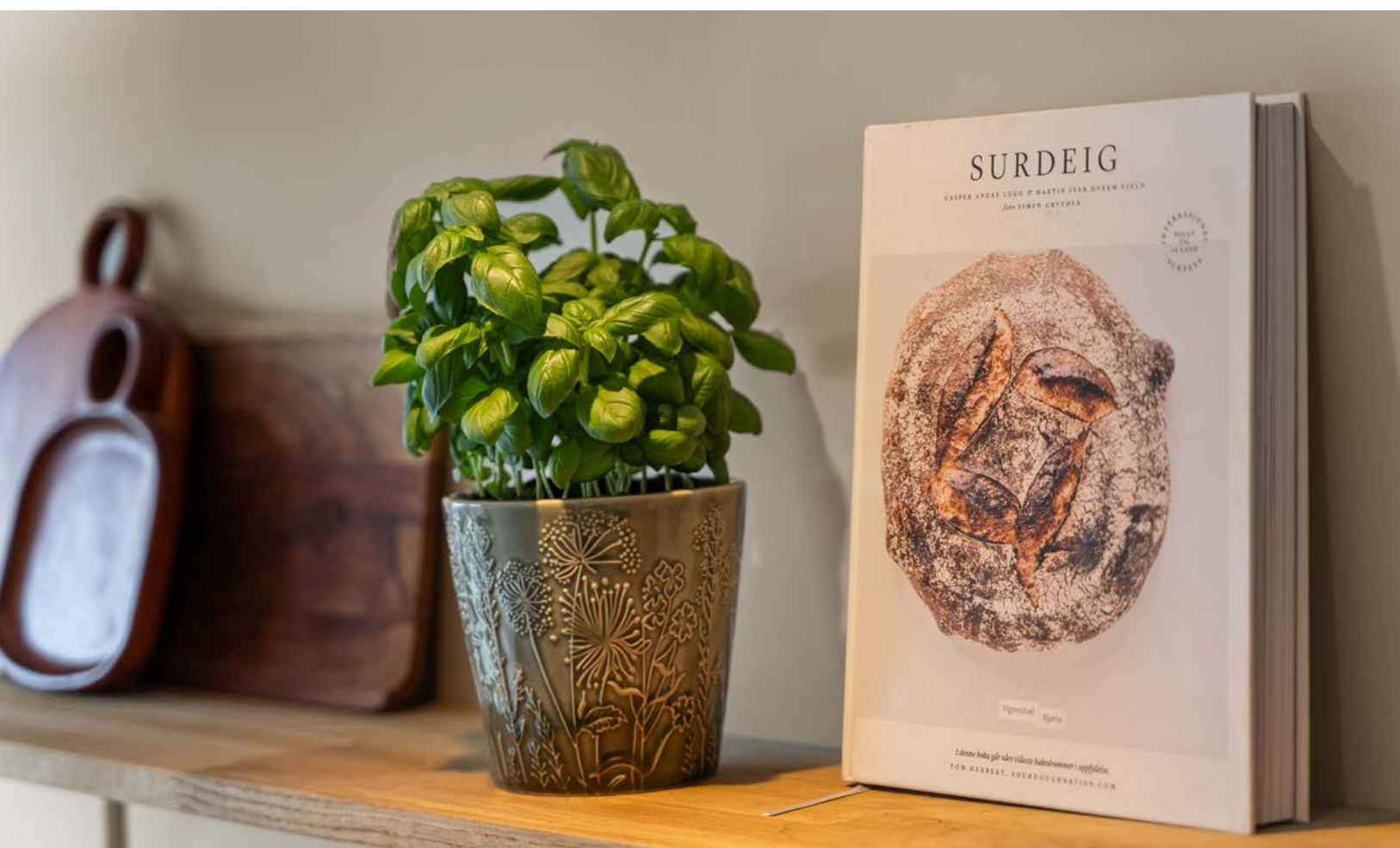








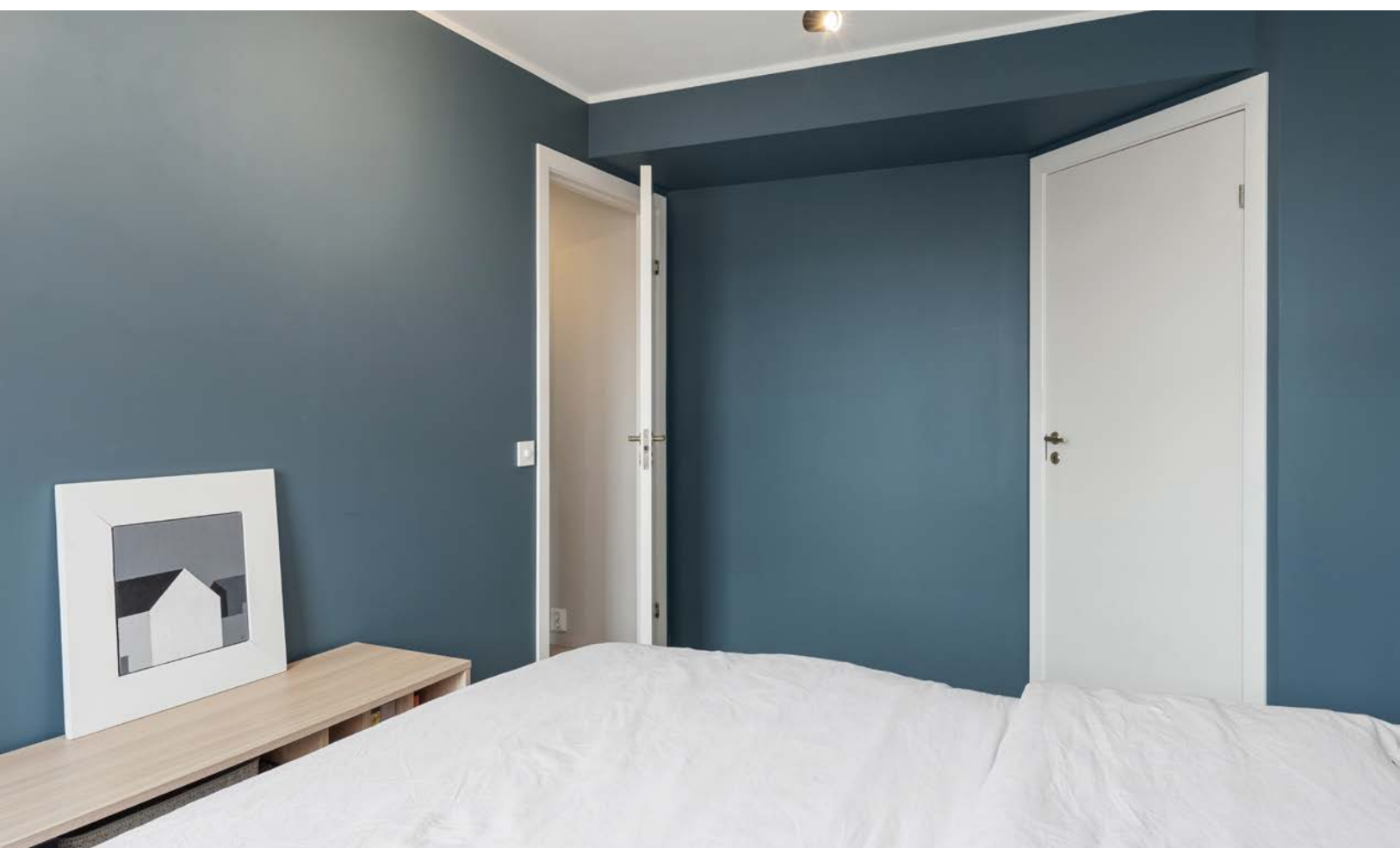






























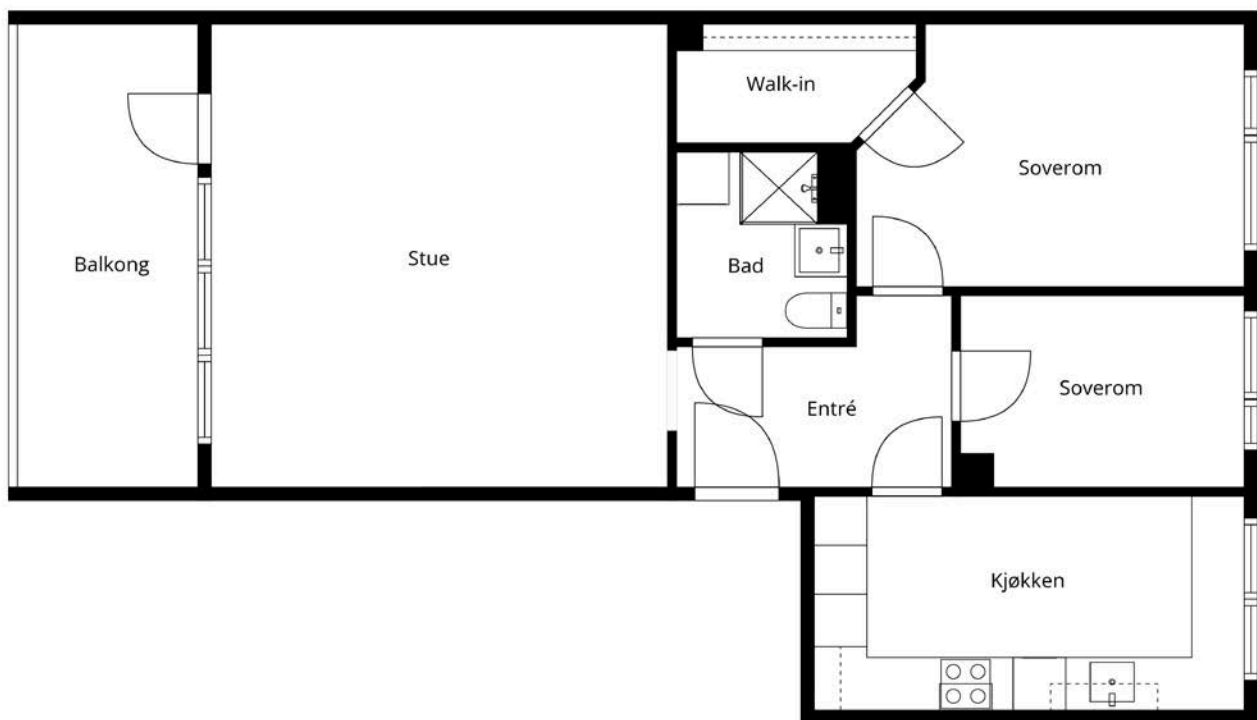


FOTO
eternity

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

🏠 Andelsleilighet

📍 Frøyas gate 47, 1608 FREDRIKSTAD

📖 FREDRIKSTAD kommune

gnr. 300, bnr. 1428

Andelsnummer 98

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 13784-4563

Eiendomsverdi ref nr: PS1382

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 byggeregler

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 straktiltak 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

3-roms andelsleilighet opprinnelig oppført i 1989.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 2. etasje i boligblokk.

Andelen disponerer egen bod i fellesarealer på 4 kvm, samt et ikke målbart «skap» i fellesarealene.
Egen garasje plass i felles garasjeanlegg med elbillader.

Standarden er normalt god.

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

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

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

Oppsummert:

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Andelsleilighet - Byggeår: 1989

INNVENDIG [Gå til side](#)

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

VARMEKILDER

Varmekabler på bad/vaskerom.
For øvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom med opprinnelig ukjent høy alder, noe modernisert i nyere tid. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2023. Kjøkkenet har slette fronter og benkeplate av laminat. Det er integrert komfyr, platetopp, kjølfryseskap og oppvaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør av kobber, flexislange, plastbelagt kobber og forniklet kobber. Blanding av nyere og eldre vannrør.
Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

Sikringsskap med automatsikringer. Vesentlig oppgradert el-anlegg i 2023.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

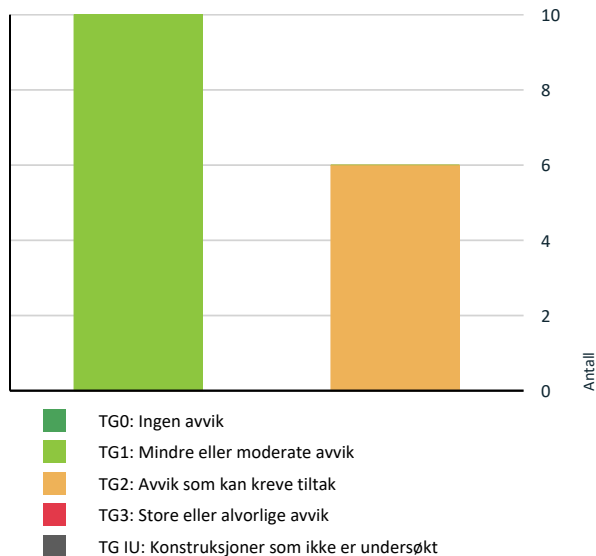
Andelsleilighet

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

Det er mindre endringer fra dages bruk opp mot originale tegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår

1989

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 2016.



TO 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre med ukjent alder.

Balkongdør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte sår/merker på dørblad til ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue er det utgang til balkong på 10 kvm.

Rekkverkshøyde er målt og er innenfor dagens krav.

INNENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

På gulv er det overflater av laminat og fliser.

Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.

I tak er det slettmalte flater.

Pene velholdte overflater.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Det er målt med nivålaser som viser at det er noe skjevheter i etasjeskillere/gulv, dog innenfor referanseverdier.

Det understrekes følgende: Boligen er møblert, noe som gjør det utfordrende å gjennomføre fullstendige målinger av skjevheter med nivålaser i alle rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik. Det presiseres at etasjeskillere ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom med opprinnelig ukjent høy alder.

Nåværende eiere har montert nyere innredning og garnityr, og malt flisene. Det er ukjent høy alder på membran og sluk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og slettmalt tak.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 15 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Et våtrom har begrenset med levetid.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Rommet har en alder som tilsier at det bør oppgraderes innen rimelig tid.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk er foretatt fra tilstøtende rom (omklingsrom) mot bunnsvill bak blandebeholder. Det måles tørre normale verdier.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2023.
Kjøkkenet har slette fronter og benkeplate av laminat. Det er integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber, flexislange, plastbelagt kobber og forniklet kobber.

Blanding av nyere og eldre vannrør.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun de eldste rør.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun de eldste rør.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via spalteventiler i vinduer.

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 bygningsakkyndig 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

Sikringssskap med automatsikringer.

Vesentlig oppgradert anlegg i 2023. Utskifting av alle stikkontakter og brytere. Opplegg av 2 nye kurser til kjøkken. Utskifting av innmat i sikringssskap. Montasje av lamper. Utført av fagfolk, sluttkontroll og samsvarerklæring foreligger.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent, men vesentlig oppgradert i 2023.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarerklæring?
Ja
Det foreligger dokumentasjon på el-arbeider som er utført i eiers botid,
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utelys og en stikkontakt fungerer ikke. På et generelt grunnlag anbefales det å foreta en el-kontroll.

Generell kommentar

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

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

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

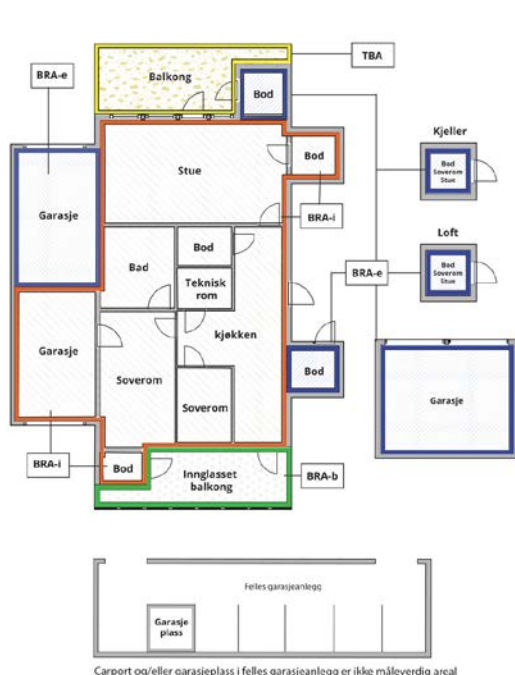
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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'er
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, skjelheter 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	73			73	10
Bod i fellesareal		4		4	
SUM	73	4			10
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré/gang, soverom 1, soverom 2, kjøkken, bad/vaskerom, omklingsrom		
Bod i fellesareal		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er mindre endringer fra dagens bruk opp mot originale tegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Diverse håndverkstjenester er utført.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Jonas Harnes Bertelsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	300	1428		0	13562.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Frøyas gate 47

Hjemmelshaver

Hørra Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
931173952			Jonas Harnes Bertelsen, Miriam-Leah Harnes Bertelsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

98

Kommentar

Henviser til meglers salgsprospekt for andel formue og fellesgjeld.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget sentralt på St. Hansfjellet i Fredrikstad kommune. Det er kort vei til skoler og barnehager. Fine turområder og lysløype i nærheten. Kort gange til Torvbyen og Fredrikstad sentrum med alle fasiliteter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomten er opparbeidet med plen og busker, samt koselig hellelagt tun. Asfalterte stikkveier til og mellom enhetene. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Bygget er antatt fundamentert på fjell. Støpt gulv på kult i kjeller. Etasjeskillere av betong. Yttervegger i betong og noe i tegl, samt noe bindingsverk med trepanel. Saltakkonstruksjon tekket med papp. Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	27.03.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	17.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	
2	21.04.2026	
3	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

Personvern

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



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

Miriam-leah Harnes Bertelsen

Jonas Harnes Bertelsen

Boligen

Frøyas gate 47
1608 FREDRIKSTAD

3107-300/1428/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



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**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av baderomsmøbler, dusjkabinett, vask, toalett. Maling av fliser.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, 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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Selbak Rør As

Beskrivelse av arbeidet: innstalert vask på kjøkkenet og oppvaskmaskin, samt lekkasjealarm for disse to.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Caverion Norge AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut det elektriske anlegget i leiligheten, inkludert nye moderne sikringer, og en ekstra kurs til kjøkkenet.

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?

♦ Ja

I tilstandsrapporten fra da vi kjøpte boligen stod det at taket var byttet, samt vinduer og terrassedør, usikker på når og omfang, men i nyere tid. Antar dette er godkjent av kommunen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

vet ikke.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Takstering i forbindelse med dette salget, samt en tidligere etakst, og takst som ble gjennomført for salget som ledet til vårt kjøp av boligen.

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?

♦ **Ja**

Stekeovn har noen få ganger hatt problemer ved å velge riktig program. Vi er i dialog med samsung for å få dette i orden.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Frøyas gate 47 - Nabolaget St.Hans fjellet - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Hanco	4 min
Totalt 14 ulike linjer	
0.3 km	
Fredrikstad stasjon	20 min
Linje RE20, RX20	
1.7 km	
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

Skoler

Trara skole (1-7 kl.)	7 min
355 elever, 20 klasser	
0.5 km	
Trosvik skole (1-7 kl.)	17 min
514 elever, 26 klasser	
1.5 km	
Cicignon skole (1-10 kl.)	22 min
417 elever, 23 klasser	
1.9 km	
Nøkleby skole (1-7 kl.)	6 min
491 elever, 27 klasser	
2.9 km	
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.)	13 min
180 elever, 6 klasser	
1.2 km	
Glemmen videregående skole	10 min
1250 elever	
0.8 km	
Hans Nielsen Hauge vgs	11 min

Ladepunkt for el-bil

Fredrikstad kommune Gressvikbrygga	9 min
Fredrik II vgs. Fredrikstad	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100



Kvalitet på skolene

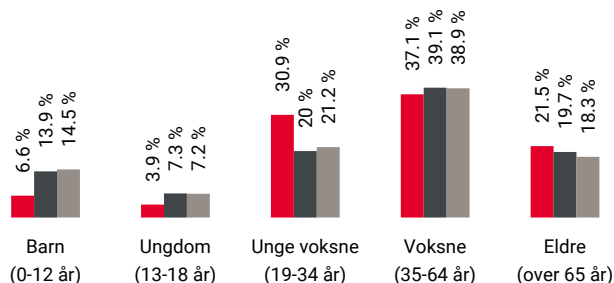
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

St.Hansfjellet barnehage (1-5 år)	4 min
27 barn	
0.3 km	
Roselia barnehage (1-5 år)	12 min
76 barn	
1 km	
Kråkeby barnehage (1-5 år)	14 min
90 barn	
1.2 km	

Dagligvare

Coop Mega Fredrikstad	9 min
Post i butikk, PostNord	
0.7 km	
Kiwi Frydenberg	9 min
PostNord	
0.8 km	



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 80/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100



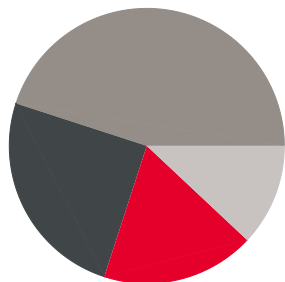
Vedlikehold veier

Godt velholdt 77/100

Sport

⚽ St.hansfjellet balløkke	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Trara skole	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
🏊 EVO Fredrikstad	8 min	🚶
🏊 Gymbox Fredrikstad	8 min	🚶

Boligmasse



- 18% enebolig
- 25% rekkehus
- 45% blokk
- 12% annet

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

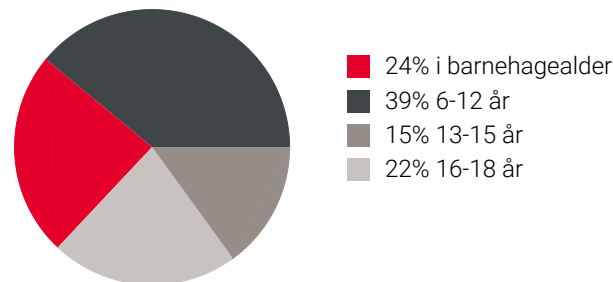
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📦 Torvbyen	9 min	🚶
📦 Boots apotek Fredrikstad	8 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 64%

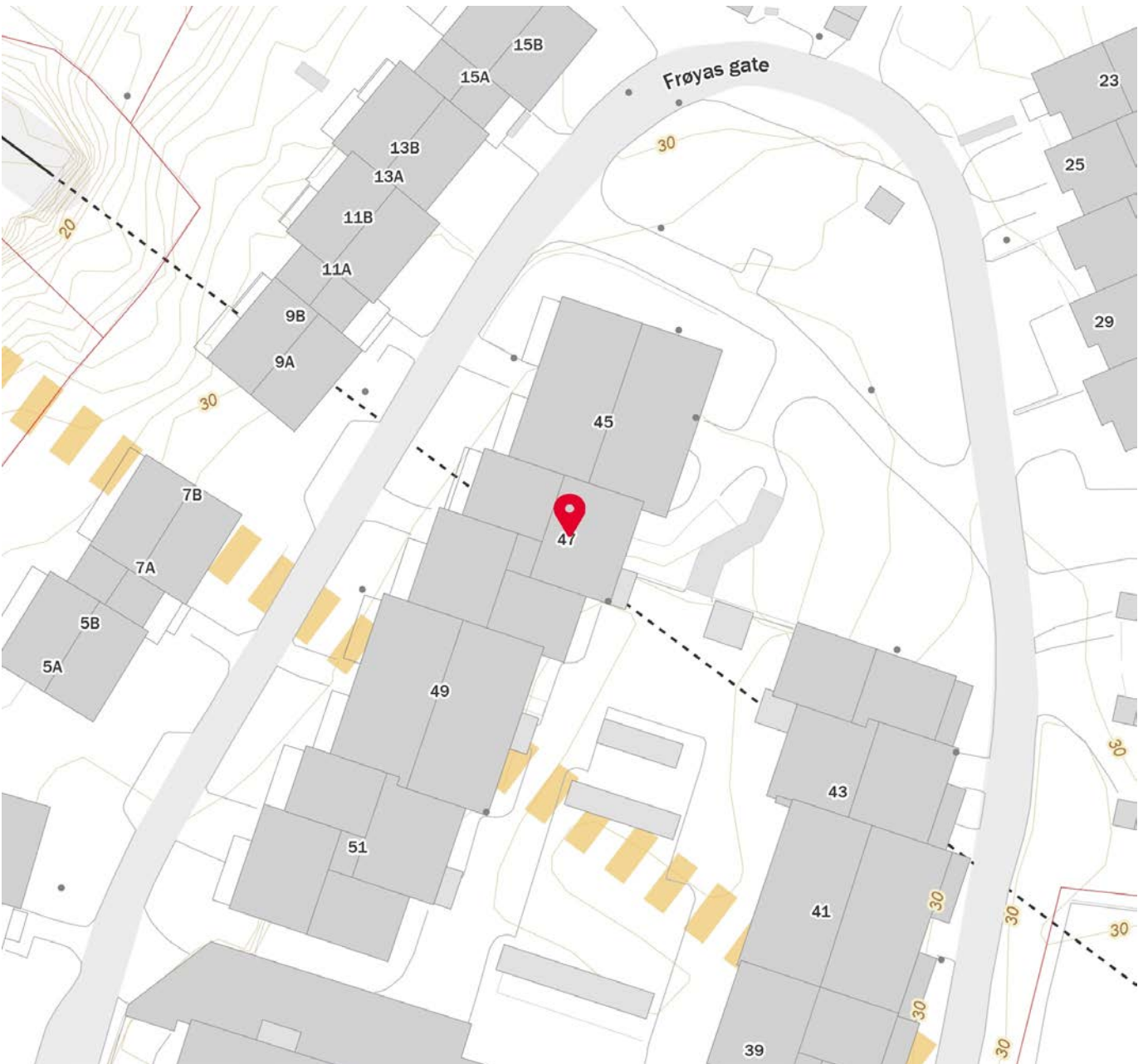
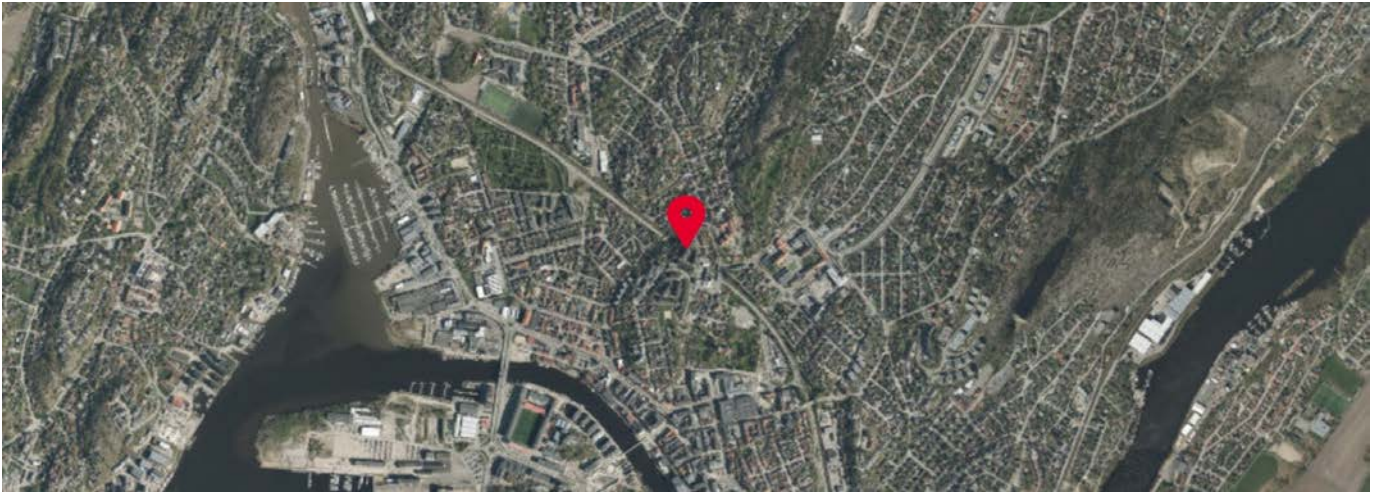
- St.Hans fjellet
- Fredrikstad/Sarpsborg
- Norge

Sivilstand

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



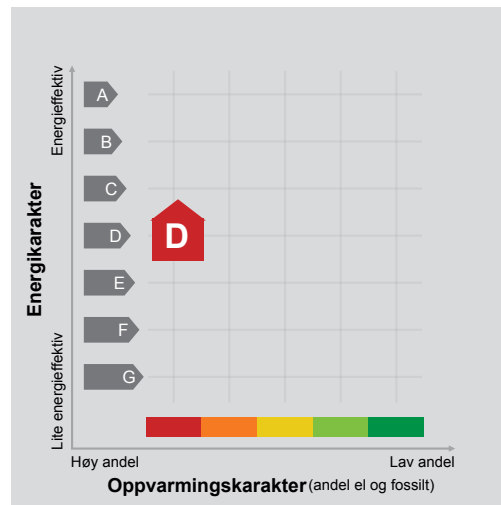
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	1608
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	1428
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6269419
Merkenummer	Energiattest-2025-203082
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

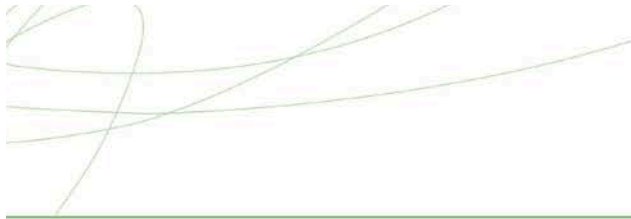
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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 energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1989

Bygningsmateriale:

BRA: 73

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 enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Frøyas gate 47	6269419	H0201	0	0	98
Frøyas gate 51	6269419	H0201	0	0	80
Frøyas gate 49	6269419	H0301	0	0	91
Frøyas gate 51	6269419	H0301	0	0	82

Enhets	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1989

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering oppløst	
Dato for oppløst	
Varmeanlegg	
Er vurdering oppløst	
Dato for oppløst	
Kjøleanlegg	
Er vurdering oppløst	
Dato for oppløst	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering oppløst	
Dato for oppløst	

Areal yttervegger	23 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m ²
Oppvarmet BRA	73 m ²
Totalt BRA	73 m ²
Oppvarmet luftvolum	175 m ³
U-verdi for yttervegger	0,33 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	1,19 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	192,1 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	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	1,95 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
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	0,73
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,72
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
Klimastasjon / kilde	Rygge (MeteoNorm)
Dato for beregning	25.10.2016
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	6.001
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	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år
Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 946 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	149,94 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 966 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	142,94 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 435 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	10 946 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 946 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

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

Deres ref.: 1111260009 . Vår ref.: 3554-1-098

Dato: 26.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Hørra Borettslag
Organisasjonsnr: 931173952
Andelseier: Bertelsen, Jonas Harnes
Medeier: Bertelsen, Miriam-Leah Harnes
Leilighetsnummer: 098
Adresse: Frøyas Gate 47, 1608 FREDRIKSTAD
Andelsnummer: 98
Gnr. 300
Bnr. 1428

Borettsinnskudd: Kr. 372 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1575691.
- 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: Ja. Borettslaget har garasjehus med biloppstillingsplass til hver bolig. Ansvarlig for nøkkelbestilling: epost til oef@obos.no for bestilling, angi nummer på nøkkel samt vedlegg kopi av egen legitimasjon. Varmtvann inngår i felleskostnadene i blokkene. Borettslaget har biloppstillingsplasser som leies ut etter ventelister. Andelseiere og leietagere har mulighet for lading av elbil og hybridbil. Ladestasjonene er i felles innendørs garasjeanlegg. Henv.: horra@styrerommet.no Parkeringskort utgitt til andelseiere skal følge leilighetene ved salg. Alle andelseiere får 3 p-kort uten kostnad. Kontakt styret v/ melding på Vibbo. Utvidelse av ladeanlegg for elbil er blitt ferdigstillet. Varmepumpe: Man må søke styret på eget skjema, iht retningslinjer for montering av varmpumpe (vedlegg til husordensreglene). Vedlikehold: Styret ser på behovet for vedlikehold av terrasser. OBOS Nøkkel: Nei. Forsikringsavtale med If.. Avtale 1575691. Skader meldes styret. Ordinær generalforsamling 25. mars 2026 kl. 18.00 i St. Hansstua. Økning felleskostnader: Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98207961582
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,09%
Restsaldo	410 804,00
Innfrielsesdato:	30.10.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
 Lånenr.: 98207955744
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 5,09%
 Restsaldo: 44 704 762,00
 Innfrielsesdato: 30.04.2045
 Type rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12
 IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
 Lånenr.: 98208037285
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 5,09%
 Restsaldo: 1 848 004,00
 Innfrielsesdato: 30.07.2047
 Type rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12
 IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 667,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	107,00	
Fibernet	520,00	
Felleskostnader	7 040,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 966,-
 Fradragsberettigede kostnader: 25 623,-
 Annen formue: 31 817,-
 Gjeld: 467 411,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
 Lånenummer: 98207961582
 Restsaldo: 0,00
 Kapitalkostnader: 0,00
 IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
 Lånenummer: 98207955744
 Restsaldo: 448 847,84
 Kapitalkostnader: 3 044,50
 IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
 Lånenummer: 98208037285
 Restsaldo: 18 563,15
 Kapitalkostnader: 118,75
 IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 467 410,99,-, 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/Nils Melgaard, e-post: horra@styrerommet.no

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarar 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 avklarar forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

<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. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget 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 2025

Innkalling

S.nr. 3554
HØRRA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HØRRA 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:

2. april 2025 kl. 18:00, St. Hans stua.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til 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.

Annen informasjon

Det vil bli servering av kaffe og kaker på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallelsen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Merking av garasjeporter
8. Støy fra fest
9. Vedlikehold av postkasser
10. Tv abonnement
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i HØRRA 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

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen blir Jan Edvin Blomkvist foreslått. Protokollvitner velges blant de fremmøte.

Sak 4

Godkjennelse av møteinnkallelsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjennelse av årsrapport og årsregnskap for 2024.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210.000 for perioden 2024/25.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 210.000.

Sak 7

Merking av garasjeporter

Forslag fremmet av:

Signe Mona Vogt Mauritzen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kunne man fått merker garasjeportdørene?

Har vært flere ulykker både med bil og sykkel med skader både på folk og biler og selve garasjeporten.

Styrets innstilling

Styret vil foreta merking av begge porter på utsiden.

Forslag til vedtak

Merke garasjeportens nederkant med feks en bred fargerik tape. Først og fremst på utsiden da det kan virke som at kontrasten på kanten av døren, mot taket i det døren går opp til et visst nivå er liten så man fort ikke ser om døren er helt oppe.

Sak 8

Støy fra fest

Forslag fremmet av:

Signe Mona Vogt Mauritzen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Er det greit at man har høylytt fest med skrik og skrål så det forstyrrer naboene?

Hvor går grensen?

Er dette ok før kl 23?

Og hva med etter klokken 23?

Styrets innstilling

Husordensreglene beskriver at det skal være stille etter kl. 23.00. Brudd på husordensreglene kan meldes styret. Den/de som er berørt kan også selv si ifra. Den som skal ha fest bør informere sine naboer god tid i forkant av festen

Forslag til vedtak

Her må styret komme med klare føringer.

For noen kan støy fra naboer gå ut over helsen selv om det ikke forekommer i ny og ned. Borettslaget har regler men disse respekteres ikke.

Sak 9

Vedlikehold av postkasser

Forslag fremmet av:

Signe Mona Vogt Mauritzen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Postkassene er skitne og stygge

Styrets innstilling

For å holde lavest mulig, foreslår vi at hver enkelte vasker sin egen postkasse.

Forslag til vedtak

Vask av postkassene både inni og utenpå. Bør bli en årlig rutine.

Sak 10

Tv abonnement

Forslag fremmet av:

Signe Mona Vogt Mauritzen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kan vi få ned husleien ved å ha færre tv-kanaler? Har hørt at enkelte kanaler er svært dyre...

Styrets innstilling

Borettslaget har "grunnpakke" hos Telenor, og kanaler utover det betaler hver enkelt. Det samme gjelder for det å kjøpe seg ekstra kapasitet.

Forslag til vedtak

Redusere antall tv kanaler hvis dette medfører lavere husleie. Så kan folk heller velge selv om de vil betale ekstra for ekstra kanaler

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

På valg er Nils Melgaard (leder), samt Tom Gudim og Kåre Reinen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nils Melgaard

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kåre Reinen
- Tom Gudim

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingelin Kolstad Andresen
-

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Kåre Reinen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tom Gudim
-

Sak 13

Valg av valgkomite

Det skal velges 2 representanter valgkomité for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Arild Olsen
 - Grethe Rohde-Moe
-

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte i Hørra Borettslag har siden forrige årsmøte 10. april 2024 bestått av:

Leder	Nils Melgaard	Frøyas Gate 57
Nestleder	Tom Gudim	Frøyas Gate 39
Styremedlem	John-Kåre Egeland	Frøyas Gate 57
Styremedlem	Heidi Møklegård	Frøyas Gate 17
Styremedlem	Kåre Reinen	Frøyas Gate 33
Varamedlem	Ingelin Kolstad Andresen	Frøyas Gate 37
Varamedlem	Tom Isak Balandin	Frøyas Gate 47

Delegert OBOS generalforsamling Arild Olsen Frøyas Gate 47

Varadelegert OBOS generalforsamling Kåre Reinen Frøyas Gate 33

Valgkomite: Arild Olsen, Frøyas Gate 47 og Grete Kristin Rohde-Moe, Frøyas Gate 35

STYRETS ARBEID 2024

Styret har hatt 11 styremøter i løpet av 2024 og behandlet om drøyt 100 innkommende henvendelser fra andelseiere. Henvendelsene har blitt besvart og fulgt opp.

Styret har fulgt opp løpende vedlikeholdsoppgaver i borettslaget.

I november ble det gjennomført kontroll av brannslukkere, batteribytte i røkvarslere, og bytte av kullfilter i ventilasjons hetter i leilighetene.

Borettslaget har i 2024 fått overført fra OBOS 161 584 kroner i miljøtilskudd. Midler er anvendt til delvis finansiering av infrastruktur for elbil ladeanlegg.

Styret viderefører et tett samarbeid med Fredrikstad kommune som er eier av 25 leiligheter i borettslaget. Det gjennomføres regelmessige dialogmøter.

Styret benytter Vibbo.no som kommunikasjonskanal med andelseiere og beboere. Her informerer styret om alt som er aktuelt for beboerne; her kan også den enkelte melde saker til styret, lage egne oppslag og kommentere løpende saker.



Til generalforsamlingen i Hørra Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 7. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

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

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

HØRRA BORETTSLAG
ORG.NR. 931 173 952, KUNDENR. 3554

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 631 503	2 921 695
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>		
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 791 549	996 821
Tilbakeføring av avskrivning	14 30 412	46 204
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -1 260 385	-1 365 615
Innsk. øremerk. bankkto	-5 017	-3 423
Reduksjon langsiktig fordring	35 472	35 821
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	592 031	-290 192
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 223 534	2 631 503
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	3 470 338	3 366 223
Kortsiktig gjeld	-246 804	-734 720
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 223 534	2 631 503

HØRRA BORETTSLAG
ORG.NR. 931 173 952, KUNDENR. 3554

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 732 892	7 892 696	8 801 000	9 195 000
Andre inntekter	3	161 585	14 900	6 000	6 000
SUM DRIFTSINNEKTER		8 894 477	7 907 596	8 807 000	9 201 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-210 000
Avskrivninger	14	-30 412	-46 204	-64 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-10 125	-8 875	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-232 135	-225 375	-239 000	-251 000
Konsulenthonorar	7	-41 580	-21 194	-15 000	-15 000
Kontingenter		-21 000	-21 000	-21 000	-21 000
Drift og vedlikehold	8	-720 165	-1 117 012	-968 000	-1 252 000
Forsikringer		-329 890	-282 960	-311 000	-373 000
Kommunale avgifter	9	-1 374 610	-1 086 372	-1 276 000	-1 432 000
Energi/fyring		-452 773	-525 737	-500 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-550 987	-585 364	-624 000	-600 000
Andre driftskostnader	10	-460 019	-486 029	-462 000	-527 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 451 895	-4 634 322	-4 717 000	-5 249 000
DRIFTSRESULTAT		4 442 582	3 273 274	4 090 000	3 952 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	90 175	55 597	40 000	30 000
Finanskostnader	12	-2 741 208	-2 332 050	-2 921 000	-2 675 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 651 033	-2 276 453	-2 881 000	-2 645 000
ÅRSRESULTAT		1 791 549	996 821	1 209 000	1 307 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 638 007	0		
Reduksjon udekket tap		153 542	996 821		

HØRRA BORETTSLAG
ORG.NR. 931 173 952, KUNDENR. 3554

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	81 556 566	81 556 566
Tomt		211 013	211 013
Andre varige driftsmidler	14	221 745	252 157
Miljøbankkonto, øremerket		27 392	161 585
Langsiktige fordringer	15	477 480	512 952
SUM ANLEGGSMIDLER		82 494 196	82 694 272
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		984	1 094
Forskuddsbetalte kostnader		467 989	304 736
Andre kortsiktige fordringer	16	35 890	37 658
Driftskonto OBOS-banken		784 216	1 788 964
Driftskonto OBOS-banken II		1	1
Sparekonto OBOS-banken		267 676	208 191
Sparekonto OBOS-banken II		1 913 583	0
Innestående i andre banker		0	1 025 580
SUM OMLØPSMIDLER		3 470 338	3 366 223
SUM EIENDELER		85 964 534	86 060 496
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 105 * 100		10 500	10 500
Opptjent egenkapital		1 638 007	0
Udekket tap		0	-153 542
SUM EGENKAPITAL		1 648 507	-143 042

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	17	48 347 334	49 607 719
Borettsinnskudd	18	35 703 500	35 703 500
Avsetning bomiljøtiltak	19	18 389	157 599
SUM LANGSIKTIG GJELD		84 069 223	85 468 818

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		232 009	390 513
Påløpte renter		14 795	237 508
Påløpte avdrag		0	106 699
SUM KORTSIKTIG GJELD		246 804	734 720

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

		85 964 534	86 060 496
Pantstillelse	20	92 044 388	92 044 388
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 5.3.2025
Styret i Hørra Borettslag

Nils Melgaard /s/

John-Kåre Egeland /s/

Heidi Møklegård /s/

Kåre Reinen /s/

Tom Gudim /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 013 720
Fibernet	623 700
Trappevask	95 472
Avdrag	33 912
Renter	27 792
Avdrag/Renter	-61 704
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 732 892

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Miljømidler	161 585
SUM ANDRE INNETEKTER	161 585

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 721, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 455
Andre konsulenthonorarer, Rambøll Norge	-34 125
SUM KONSULENTHONORAR	-41 580

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-151 461
Drift/vedlikehold VVS	-21 377
Drift/vedlikehold elektro	-24 984
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-115 534
Drift/vedlikehold brannsikring	-101 266
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-284 628
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 716
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-200
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-720 165

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-342 384
Kommunale avgifter	-1 032 226
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 374 610

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 099
Vaktmestertjenester	-331 125
Renhold ved firmaer	-99 300
Andre fremmede tjenester	-2 302
Trykksaker	-347
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 721
Andre kontorkostnader	-2 660
Telefon, annet	-2 985
Porto	-825
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-5 129
Velferdskostnader	-2 333
Konstaterte tap	-1 094
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-460 019

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 620
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 655
Renter bank	28 050
Andre renteinntekter	28 850
SUM FINANSINNTEKTER	90 175

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt OBOS-banken	-26 671
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 726
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 605 232
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-107 579
SUM FINANSKOSTNADER	-2 741 208

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1990	81 047 528
Tilgang 2012	509 038
SUM BYGNINGER	81 556 566

Tomten ble kjøpt i 1989.

Gnr.300/bnr.1428

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler		
Tilgang 2017	254 250	
Avskrevet tidligere	-165 262	
Avskrevet i år	-25 425	63 563
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2015	49 877	
Tilgang 2020	94 750	
Avskrevet tidligere	-134 645	
Avskrevet i år	-4 987	4 995
Parkeringsplasser		
Tilgang 2018	153 188	153 188
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		221 745

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-30 412
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 15**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

OBOS Boligkreditt AS	446 856
OBOS-banken	30 624
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	477 480

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker 2020	33 655
Avregning personlglån	2 235
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	35 890

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS BOLIGKREDITT AS (OBOS01)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2021	-622 262	
Nedbetalt tidligere	109 309	
Nedbetalt i år	35 472	
		-477 481

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2021	-51 129 152	
Nedbetalt tidligere	3 966 964	
Nedbetalt i år	1 184 196	
		-45 977 992

OBOS BANKEN- OBOS03

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	67 422	
Nedbetalt i år	40 717	
		-1 891 861

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-48 347 334
------------------------------------	--------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1990	-35 703 500
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-35 703 500
----------------------------	--------------------

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-18 389
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-18 389
-----------------------------------	----------------

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 703 500
Pantelån	48 347 334
TOTALT	84 050 834

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

Bygninger	81 556 566
Tomt	211 013
TOTALT	81 767 579

Resultatanalyse 2024

Hørra Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	8 732 892	8 801 000	68 108	1 %
Andre inntekter	161 585	6 000	-155 585	-2 593 %
Sum driftsinntekter	8 894 477	8 807 000	-87 477	-1 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-28 200	-28 000	200	-1 %
Styrehonorar	-200 000	-200 000	0	0 %
Avskrivninger	-30 412	-64 000	-33 588	52 %
Revisjonshonorar	-10 125	-9 000	1 125	-13 %
Forretningsførerhonorar	-232 135	-239 000	-6 865	3 %
Konsulenthonorar	-41 580	-15 000	26 580	-177 %
Kontingenter	-21 000	-21 000	0	0 %
Drift og vedlikehold	-720 165	-968 000	-247 835	26 %
Forsikringer	-329 890	-311 000	18 890	-6 %
Kommunale avgifter	-1 374 610	-1 276 000	98 610	-8 %
Energi/fyring	-452 773	-500 000	-47 227	9 %
TV-anlegg/bredbånd	-550 987	-624 000	-73 013	12 %
Andre driftskostnader	-460 019	-462 000	-1 981	0 %
Sum driftskostnader	-4 451 895	-4 717 000	-265 105	6 %
Driftsresultat	4 442 582	4 090 000	-352 582	-9 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	90 175	40 000	-50 175	-125 %
Finanskostnader	-2 741 208	-2 921 000	-179 792	6 %
Res. finansinnt./-kostnader	-2 651 033	-2 881 000	-229 967	8 %
Årsresultat	1 791 549	1 209 000	-582 549	-48 %

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.04.25

Selskapsnummer: 3554 Selskapsnavn: HØRRA 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 ekstraordinært årsmøte 2025 for HØRRA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 931173952

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. desember kl. 09:00 til 11. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34.

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: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to andelseiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Nils Melgaard og Tom Oscar Gudim er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

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: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

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 Hørra Borettslag. Tjenestene og prisen for revisjon vil forbli uendret, og det er de samme lokale revisorene som foreta revisjon videre. I henhold til Borettslagsloven er det årsmøtet som skal velge revisor, derfor må saken tas her.

Forslag til vedtak:

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

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres av:

Jan Edvin Blomkvist /s/
møteleder

Nils Melgaard /s/
protokollvitne

Tom Oscar Gudim /s/
protokollvitne

Protokoll til årsmøte 2025 for HØRRA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 931173952

Møtet ble avholdt 2. april kl. 18:00, St. Hans stua.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14

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. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen blir Jan Edvin Blomkvist foreslått. Protokollvitner velges blant de fremmøte.

✓ Vedtatt. Som protokollvitner ble foreslått Lise Marie Sørensen og Adrian Holseth

4. Godkjenning av møteinnkallelsen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallelsen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2024.
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210.000 for perioden 2024/25.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 210.000.

✓ Vedtatt.

7. Merking av garasjeporter

Fremmet av: Signe Mona Vogt Mauritzen

Kunne man fått merker garasjeportdørene?

Har vært flere ulykker både med bil og sykkel med skader både på folk og biler og selve garasjeporten.

Styrets innstilling

Styret vil foreta merking av begge porter på utsiden.

Forslag til vedtak:

Merke garasje dørens nederkant med feks en bred fargerik tape. Først og fremst på utsiden da det kan virke som at kontrasten på kanten av døren, mot taket i det døren går opp til et visst nivå er liten så man fort ikke ser om døren er helt oppe.

✓ Vedtatt. Vedtatt i henhold til styrets innstilling

8. Støy fra fest

Fremmet av: Signe Mona Vogt Mauritzen

Er det greit at man har høylytt fest med skrik og skrål så det forstyrrer naboene?

Hvor går grensen?

Er dette ok før kl 23?

Og hva med etter klokken 23?

Styrets innstilling

Husordensreglene beskriver at det skal være stille etter kl. 23.00. Brudd på husordensreglene kan meldes styret. Den/de som er berørt kan også selv si ifra. Den som skal ha fest bør informere sine naboer god tid i forkant av festen

Forslag til vedtak:

Her må styret komme med klare føringer.

For noen kan støy fra naboer gå ut over helsen selv om det ikke forekommer i ny og ned. Borettslaget har regler men disse respekteres ikke.

✓ Vedtatt. Tatt til orientering i henhold til styrets innstilling.

9. Vedlikehold av postkasser

Fremmet av: Signe Mona Vogt Mauritzen

Postkassene er skitne og stygge

Styrets innstilling

For å holde lavest mulig, foreslår vi at hver enkelte vasker sin egen postkasse.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Vask av postkassene både inni og utenpå. Bør bli en årlig rutine.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Enhver vasker sin egen postkasse, for å holde borettslagets kostnader nede.

✓ Forslaget ble vedtatt

10. Tv abonnement

Fremmet av: Signe Mona Vogt Mauritzen

Kan vi få ned husleien ved å ha færre tv-kanaler? Har hørt at enkelte kanaler er svært dyre...

Styrets innstilling

Borettslaget har "grunnpakke" hos Telenor, og kanaler utover det betaler hver enkelt. Det samme gjelder for det å kjøpe seg ekstra kapasitet.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Borettslaget har Telenor grunnpakke. Den enkelte kan kjøpe eller redusere antall kanaler m.v. utover grunnpakken. Det er ikke rom for å redusere kostnadene innenfor dagens avtale, for borettslaget.

11. Valg av tillitsvalgte

På valg er Nils Melgaard (leder), samt Tom Gudim og Kåre Reinen.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Nils Melgaard

Følgende stilte til valg:

Nils Melgaard

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Tom Gudim

Kåre Reinen

Følgende stilte til valg:

Tom Gudim

Kåre Reinen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ingelin Kolstad Andresen

Følgende stilte til valg:

Ingelin Kolstad Andresen

12. 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:

Kåre Reinen

Følgende stilte til valg:

Kåre Reinen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Tom Gudim

Følgende stilte til valg:

Tom Gudim

13. Valg av valgkomite

Det skal velges 2 representanter valgkomité for 1 år

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Arild Olsen

Grethe Rohde-Moe

Følgende stilte til valg:

Arild Olsen
Grethe Rohde-Moe

Protokollen signeres av:

Jan Edvin Blomkvist /s/
møteleder/ protokollfører

Lise Marie Sørensen /s/
protokollvitne

Adrian Holseth /s/
protokollvitne

Vedtekter

for Hørra Borettslag org nr 931 173 952

Endret på ordinær generalforsamling 4.4.2022 og 27.03.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Hørra 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. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 09, 10, 11, 12, 21, 28, 29, 32, 33, 34, 39, 40, 41, 57, 76, 85, 94, 96 og 101.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(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. Innglassing av veranda kan godkjennes av styret etter søknad i hvert enkelt tilfelle og inngåelse av avtale mellom andelseier og styret med presisering av de forutsetninger som er knyttet til installasjonen. Alt fremtidig vedlikehold knyttet til endringer er andelseiers ansvar inklusive meromkostninger for vedlikehold som borettslaget må forestå.

(3) I forbindelse med oppgradering/ombygging av leilighet tillates det ikke å lage åpning i eksisterende bærende konstruksjon slik som betongvegger og heller ikke å slisse inn for å legge kabler eller rør i betongvegger eller betonggulv. Det tillates heller ikke endring av planløsning som påvirker ventilasjonsanlegget eller kanaler og lufteventiler tilhørende dette. All renovering som medfører endret planløsning, skal forelegges styret i forkant med søknad og planskisse. Det tillates heller ikke kjøkkenventilator med egen vifte som blåser luft inn i ventilasjonsanlegget og dermed forstyrre balansen i anlegget og sprer matlukt til andre leiligheter. Omlufts ventilator som renser luften og blåser denne tilbake i rommet tillates som alternativ til standard ventilator med spjeld.

(4) Veranda til rekkehus kan utvides/bygges om etter godkjent søknad og signert avtale med styret. Søknaden skal inneholde detaljerte tegninger. Andelseier er selv ansvarlig for å innhente nødvendig tillatelse fra kommunale myndigheter og må selv dekke alle kostnader knyttet til utbyggingen. Andelseier overtar også alt ansvar og kostnader knyttet til fremtidig vedlikehold av verandaen. Avtalens forpliktelser følger leiligheten ved salg.

(5) Det kan installeres varmepumpe i blokkleilighet etter godkjent søknad og signert avtale med styret. Avtalen regulerer de tekniske kravene og krav til montering og støy. Avtalens forpliktelser følger leiligheten ved salg.

4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Når det gjelder verandaer er andelseier ansvarlig for alt vedlikehold, både utvendig og innvendig slikt som ettermonterte løsninger for innglassing, gulvbelegg, fliser og annet.

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

(9) Ved ombygging av veranda til rekkehus overtar andelseieren alt ansvar og kostnader knyttet til fremtidig vedlikehold av verandaen.

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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- 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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

gjeldende fra 1. april 2018

Tidligere gyldig versjon 1. april 2016

Hørra borettslag

Fredrikstad



VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET

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

Innhold

1. ANSVAR -OMFANG	3
2. PLIKTER - MISLIGHOLD	3
3. GENERELLE REGLER	3
4. FELLESROM OG OPPGANGER	4
5. KJELLERBODER.....	4
6. BALKONGER.....	4
7. BILPARKERING	5
8. GARASJEANLEGGET	5
9. LADING AV EL-BILER	5
10. LADING AV EL-BILER I REKKEHUSENE	6
11. BILKJØRING	6
12. HUND- OG KATTEHOLD	6
13. HUND	6
14. KATTER.....	7
15. UTEOMRÅDE.....	7
16. FORANDRINGER AV UTEOMRÅDE OG BYGNINGER	7
17. SIKKERHET.....	8
18. RO OG ORDEN.....	8
19. HUSBRÅK.....	9
20. SKADE.....	9
21. STYRE OG FORRETNINGSFØRER	9

Bilag 1; Reguleringer av parkering på borettslagets gjesteplasser

Bilag 2; Søknadsskjema for ladeplass

Bilag 3; Søknadsskjema for hundehold

Bilag 4; Branninstruksen

Bilag 5; Oversikt over styrets- og forretningsførers oppgaver

1. ANSVAR -OMFANG

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

2. PLIKTER - MISLIGHOLD

- I. Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge husordensreglene.
- II. For det tilfelle at noen likevel gjør seg skyldig i overtredelse av husordensreglene, og eventuelle tillegg til disse, er det nødvendig å gjøre oppmerksom på at det kan bli betraktet som vesentlig mislighold og kan føre til oppsigelse av andelseieren eller krav om fraflytting for leietakere.

3. GENERELLE REGLER

- I. Leiligheter, kjellerboder, garasjeplasser og fellesarealer må ikke benyttes på en slik måte at det oppstår ubehageligheter for andre andelseiere. Heller ikke slik at borettslagets omdømme nedsettes.
- II. Lek eller opphold i ganger, kjeller og garasjeanlegg ikke tillatt.
- III. Tydelig berusede personer skal ikke oppholde seg i fellesarealer eller på felles uteområder.
- IV. For blokkleilighetene:
Avfall og søppel må pakkes godt inn. Tomemballasje trykkes sammen. Alt avfall bringes til påviste avfallsrom/avfallsbeholdere. Vifte i søppelrom skal alltid være aktivert.
- V. For rekkehusene:
Avfall og søppel deponeres i avfallskasser som tilhører rekkehuset.
Avfall og søppel fra rekkehusene kan ikke deponeres i blokkenes søppelrom da disse ikke er dimensjonert for dette.
- VI. Risting eller banking av tøy eller tepper i trapper, ut av vinduer eller på utsiden av egen balkong, må ikke forekomme.
- VII. Ved vindusvask må en påse at ikke underliggende vinduer og vegger tilgrises. Det samme gjelder ved rengjøring av balkong.
- VIII. Tøy til tørk skal henge bak gitterverk på balkong og/eller under balkonggesims. På søndager og helligdager bør tørking utendørs unngås.
- IX. Andelseiere er ansvarlig for rimelig vedlikehold av egen leilighet, jfr. Vedtektene § 5.

- X. Borettslaget har felles balansert ventilasjonssystem i blokkene. Det suges "brukt luft" ut fra bad og kjøkken. Avtrekksluftens varme gjenvinnes og går til oppvarming av ny filtrert luft til boligene gjennom lukene i stuen og i entreen. Disse lukene og avtrekksventilene på bad og kjøkken må ikke tettes da dette skaper ubalanse i ventilasjonssystemet og kan medføre ventilasjonsproblemer for naboileilighetene.

4. FELLESROM OG OPPGANGER

- I. I hht. Branninstruks skal rømningsveiene være frie. Barnevogner, sykler, sko, ski og kjelker, rullestoler, møbler og lignende må ikke plasseres i trapperom, trapp eller kjellerganger.
- II. Av hensyn til brannfare og potensielle feil i elektrisk anlegg er det ikke tillatt å foreta lading av batterier f eks for rullestoler og el-sykler i fellesrom og oppganger. Slik lading belastes borettslagets felles-strøm og derved alle andelseiere.
- III. Møbler, hvitevarer, brunevarer og saker som andelseier eller beboer ikke har plass til i leiligheten, eller som skal kastes, må ikke plasseres i kjellerganger eller noen av fellesrommene. Styret kan besørge slike ting fjernet for andelseiers regning. Det er ikke anledning til å bruke fellesarealet til oppbevaring av personlige eiendeler. Andelseier kan søke styret om midlertidig unntak fra denne bestemmelsen.
- IV. Alle dører inn til boder, ganger og garasje skal til enhver tid være låst.
- V. Inngangsdørene til blokkene skal være låst. Lukk aldri opp for uvedkommende.
- VI. Utelyset ved hver oppgang skal være på ved mørkets frambrudd.
- VII. På grunn av fare for frostskafer skal alle utekraner være stengt i vinterhalvåret.

5. KJELLERBODER

- I. Til hver leilighet i blokkene hører en kjellerbod.
- II. Den enkelte kjellerboden er ikke avlåst med systemnøkkel.
- III. Kjellerbodene er for oppbevaring. Det er ikke tillatt å bruke kjellerbodene for plassering av tilkoblede fyser, kjøleskap eller lignende. Dette er dels av hensyn til brannsikkerhet og dels av hensyn til at strømforbruket belastes alle andelseierne gjennom felles-strøm.

6. BALKONGER

- I. Åpen ild med fakkelbokser og lignende er ikke tillatt på balkongene.
- II. Ved grilling på balkongene/terrassene er bare elektrisk grill eller gassgrill tillatt.
- III. Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett, fuglenek eller kaste ut mat- det tiltrekker rotter.
- IV. Det er ikke lov å skyte opp raketter fra balkonger/terrasser.
- V. La ikke heldekkende teppe (grønt gress) ligge på balkongen i vinterhalvåret. Det gjør at betongen kan smuldre i stykker.
- VI. Balkongene må ved stort snøfall ryddes for snø (dette for å unngå frost- og fuktskader)

- VII. Det skal ikke settes blomsterpottes el. på balkongrekkverket, eller henges på utsiden.

7. BILPARKERING

- I. Parkering på interne veier og atrium (tunet) er ikke tillatt.
- II. Andelseiere skal bruke biloppstillingsplassene i garasje og ikke på utvendig parkeringsplass. Denne parkeringsplassen er for besøkende til borettslaget.
- III. Biloppstillingsplassen kan ikke leies ut til andre enn beboere i borettslaget.
- IV. Ulovlig parkering medfører borttauing på eiers bekostning.
- V. Det er innført reguleringer av parkering på borettslagets gjesteplasser. Reguleringene er beskrevet i **Bilag 1 til Husordensreglene**.

8. GARASJEANLEGGET

- I. Garasjeanlegget er for parkering av biler og motorkjøretøy. Sykler skal plasseres på egne plasser for sykkelparkering som er opprettet i hver av etasjene i garasjeanlegget.
- II. Det er ikke tillatt å benytte garasjeanlegget eller parkeringsplass i garasjeanlegget for oppbevaring av andre gjenstander.
- III. Av hensyn til fremkommelighet skal kjøretøy parkeres innenfor oppmalt parkeringsplass.
- IV. Asfaltdekket i garasjeanlegget ødelegges av olje og andre petroleums-væsker. Den som benytter anlegget er pålagt å sørge for at kjøretøyet ikke lekker slike væsker.
- V. På enkelte steder i garasjeanlegget er det stikkontakter. Disse er til for kort-tids bruk ved vedlikehold og vask av garasjeanlegget, og tillates ikke brukt til andre formål. Bruk av strøm fra disse kontaktene belastes borettslagets felles-strøm og derved alle andelseiere.
- VI. Om oppgangene benyttes som utgang fra garasjeanlegget skal døren til garasjeanlegget låses fra innsiden ved bruk.

9. LADING AV EL-BILER

- I. Lading av el-biler betinger forskriftsmessig og korrekt installasjon og bruk av ladeanlegget. Lading av el-bil med feil installasjon eller feil bruk kan lede til alvorlige branner og feil i el-anlegg.
- II. Borettslaget har noen spesialtilpassede ladestasjoner for el-biler i garasjeanlegget
- III. Plassen tildeles av styret etter søknad. Brukeren betaler et månedlig beløp for bruk av ladeplassen som skal dekke borettslagets kostnader til blant annet ladestrøm.
- IV. Hel-elektriske biler har fortrinnsrett foran hybride elektriske biler.
- V. Søknadsskjema, som også omfatter reglene for tildeling og bruk av ladeplassene er vedlagt Husordensreglene som **Bilag 2**.

10. LADING AV EL-BILER I REKKEHUSENE

- I. Rekkehus som har biloppstillingsplass kan lade el-bil på biloppstillingsplassen.
- II. Ladeanlegget og eventuell forsterking av boenhetens elektriske anlegg bekostes av andelseieren.
- III. Styret skal ha melding om installasjonen, og skal motta kopi av samsvarserklæringen fra installatøren.
- IV. Kontaktpunktet for lading skal være installert i henhold til NEK 400:2014-722 eller nyere norm for samme område. Styret kan informere om hvor andelseier kan innhente dokumentene med normene.
- V. Det anbefales at rekkehusene installerer ladestasjoner med type 2 kontakt og mode 3 ladesystem.
- VI. Dersom det benyttes 1-fas stikkontakter (f eks «Schuko») for lading skal det tas hensyn til at oppgitt strømmuttak fra sikringskursen ikke er beregnet for kontinuerlig høy strøm. Ved bruk av 16A kurs skal kontinuerlig strøm begrenses til 12A. Ved bruk av 10A kurs skal kontinuerlig strøm begrenses til 8A.

11. BILKJØRING

- I. Enhver plikter å respektere borettslagets interne trafikkskilt.
- II. Innkjøringen til tunet er avstengt med låsbar kjørebom. Det er åpnet for passering av gående, sykler, postbiler, rullestoler o.l. ved siden av kjørebommen.
- III. Bilkjøring på tunet er kun tillatt for transport av bevegelseshemmede og for utrykningskjøretøy. Utrykningskjøretøy har nøkkel til kjørebommen.
- IV. Andelseiere som har beboere i husstanden med bevegelseshemming kan søke styret om permanent utlevert nøkkel til kjørebommen.
- V. Andelseiere og leietakere kan henvende seg til styret for å anmode om korttids utlån av nøkkel til kjørebommen ved spesielle behov for bilkjøring til tunet. Grunndekket på tunet er bygget i sammenheng med taket i garasjeanlegget og er ikke dimensjonert for bilkjøring. Tunge kjøretøy kan ikke tillates kjørt opp på tunet.
- VI. Parkering på Tunet er ikke tillatt.

12. HUND- OG KATTEHOLD

Søknad må fremmes styret før innflytting eller før hund/katt anskaffes. Eieren skal undertegne en forpliktende erklæring til å overholde blant annet påfølgende bestemmelser. Blir ikke bestemmelsene overholdt, må hund/katteholdet opphøre eller oppsigelse av boforholdet vurderes.

13. HUND

- I. Eieren skal til enhver tid ha full kontroll over hunden.

- II. Hunden skal luftes i bånd av ansvarlig person. Ekskrementer skal umiddelbart fjernes.
- III. Hunden skal aldri være hjemme alene med mindre den er vant til det og ikke er til sjenanse for andre.
- IV. Hunden skal ikke oppholde seg fritt inne i fellesområder.
- V. Innen området må hundeiere vise hensyn til små barn og andre som kan bli skremt av hunden.
- VI. Søknaad om hundehold gjøres på skjema som leveres styret til behandling. Gjeldende skjema finnes i **Bilag 3**. til Husordensreglene.

14. KATTER

- I. Kattene skal være merket med navn på eier/adresse.
- II. Alle huskatter i borettslaget skal være kastret/sterilisert.
- III. Kattene skal ikke oppholde seg fritt inne i fellesområder.
- IV. Alle huskatter i borettslaget skal mates inne.
- V. Det skal ikke legges ut mat/mate hjemløse katter og andre dyr på uteområdet eller i fellesområder.

15. UTEOMRÅDE

Alt uteareal er fellesareal.

Rekkehusene disponerer det naturlig tilhørende arealet tilknyttet boenheten.

- I. Beboerne må sørge for å holde det ryddig og ordentlig rundt seg.
- II. Grøntarealer og øvrige fellesarealer utenom arealer som er nevnt for rekkehusene blir holdt ved like av intern- eller ekstern vaktmester.
- III. Andelseierne i rekkehusene er ansvarlige for stell og vedlikeholdet av arealet som er naturlig tilknyttet boenheten. Kravet til stell og vedlikehold er tilsvarende standarden for borettslagets øvrige fellesarealer.
- IV. Endringer på rekkehusenes tilknyttede arealer i form av terrengendringer, gjerder, forstøtningsmurer, plattinger, stenlegging og lignende skal forelegges styret for godkjenning før iverksettelse.
- V. Styret kan innføre generelle reguleringer og føringer for utforming og oppbygging av arealene ved rekkehusene. Andelseiere som vurderer endringer bør kontakte styret tidlig for å få informasjon om dette.

16. FORANDRINGER AV UTEOMRÅDE OG BYGNINGER

Alle private tiltak som berører bygningenes utseende og uteområdenes helhetsinntrykk, må før tiltak iverksette godkjennes av styret. Slike tiltak kan være nye tiltak eller endringstiltak på boder, terrasser/plattinger, balkonger, piper, levegger, varmpumper, endret vindusutforming, terrenginngrep mv. Tilsvarende gjelder også for innvendige arbeider som berører bygningens bærende konstruksjon og andre frittstående byggverk.

Søknaden til styret skal inneholde:

- Kart hvor tiltakets plassering er markert
- Fasadetegninger eller foto som illustrerer endringene
- Kvittert nabovarsel til de direkte berørte naboer
- Redegjørelse/beskrivelse av tiltaket

Dersom styret finner at tiltaket krever behandling etter Plan og bygningsloven pålegges søkeren å bekoste og gjennomføre kommunal byggemelding eller byggesak før tiltak iverksettes.

17. SIKKERHET

I henhold til forskrift om internkontroll har borettslaget plikt til å ha internkontroll som ivaretar helse, miljø og sikkerhet for beboere og andre som oppholder seg på borettslagets eiendom samt for borettslagets eventuelle ansatte.

Borettslaget har innført intern kontroll som omfatter fellesanleggene.

Det utføres regelmessige interne og eksterne kontroller/revisjoner. Dokumentasjon fra dette blir arkivert for tilsynsmyndighetenes kontroll.

- I. På grunn av brann og eksplosjonsfare er det ikke lov å oppbevare brannfarlig gass, (små propanbeholdere, gassflasker til grill etc.) og brannfarlig væske klasse A (bensin, diesel etc.) i boder/kjeller.
- II. Ladning av batterier for biler, motorsykler, sykler, rullestoler i boder/kjellerrom er ikke tillatt.
- III. Ladning av batterier for biler, motorsykler, sykler, rullestoler i garasjelegget er ikke tillatt fra annet enn spesielt tilrettelagte ladestasjoner/ladepunkter. Ladepunktene er merket for formålet.
- IV. I henhold til forskriftene skal det være installert minst en røykvarsler i hver leilighet. I rekkehusene anbefales at det monteres minst en røykvarsler i hver etasje. Eieren er ansvarlig for å bytte batteri.
- V. I henhold til forskriftene skal det være minst et brannslukningsapparat i hver leilighet (min. 6 kg pulver eller tilsvarende). Andelseier skal påse at et brannslukningsapparat medfølger leiligheten ved kjøp/salg. Eier er ansvarlig for jevnlig kontroll av slokkeutstyret (pulverapparatet) i boligen.
- VI. Gjør deg kjent med branninstruksen for borettslaget. Branninstruksen er vedlagt Husordensreglene som **Bilag 4**.
- VII. Andelseier skal vite hvor stoppekran i egen leilighet finnes.

18. RO OG ORDEN

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

- II. Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy, banking, boring, sliping m.m., må ikke foregå etter kl. 21 og fram til kl. 07.00, heller ikke etter kl. 18.00 lørdag og aldri foregå søn- og helligdager.
- III. Ved oppussing av leiligheten skal naboer varsles om hva slags oppussing som skal gjennomføres og dens varighet.
- IV. Bruk av leiligheten til ervervsmessig virksomhet er kun tillatt dersom virksomheten ikke er til sjenanse eller ulempe for øvrige beboere i borettslaget.
- V. Musikkundervisning er bare tillatt etter avtale med de øvrige beboerne i bygningen, og etter godkjenning av styret.
- VI. Ved andelseiers eller leietakers sammenkomster som kan føre til mer støy enn alminnelig, og som kan vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro, skal man varsle naboer. Et slikt varsel tilsetter dog ikke det alminnelige hensyn til naboene.

19. HUSBRÅK

- I. Styret har ingen myndighet til å gå inn i en leilighet.
- II. Dersom det skulle oppstå uakseptabelt bråk fra leilighet eller fellesarealer, kan det i etterkant leveres naboklage til styret.
- III. Klagen skal vise hvem det klages på, tidspunkt/dato, hva det klages på og hvem som klager. Styret kan utarbeide spesielle skjema som skal benyttes ved naboklage.
- IV. Det anbefales ikke at andelseiere prøver å stoppe pågående husbråk. I alvorlige saker kan andelseier eller leietaker tilkalle politiet.

20. SKADE

- I. Ved skade eller hærverk på borettslagets eiendom, er den som forvolder skaden pliktig til å melde fra til styret.
- II. Styret vurderer eventuelt erstatningsansvar.

21. STYRE OG FORRETNINGSFØRER

- I. Borettslagets øverste organ er generalforsamlingen som ordinært avholdes en gang pr år. Generalforsamlingen velger styret og følger opp at generalforsamlingens vedtak iverksettes av styret.
- II. Styret utøver den daglige forvaltningen og driften av borettslaget.
- III. Styrets oppgaver er å forvalte borettslagets eiendommer og verdier og å sikre beboernes og besøkendes helse og sikkerhet i henhold til lovverket, vedtekter og husordensregler.
- IV. Styret utøver ikke praktiske bygningsmessige arbeider eller tilsvarende for utearealer.

- V. Borettslaget er tilknyttet OBOS og bruker OBOS som forretningsfører og faglig rådgiver. Borettslaget er en selvstendig ansvarlig forretningsenhet og er som sådan ikke underlagt styring fra OBOS.
- VI. Oversikt over styrets oppgaver og forretningsførers (OBOS) oppgaver er vedlagt Husordensreglene som **Bilag 5**.
- VII. Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig.
- VIII. Forslag til endringer, slettinger eller tillegg til husordensreglene leveres skriftlig til styret.
- IX. Tolkning av husordensreglene ved tvister foretas av borettslagets styre.

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

Regler for gjesteparkering 1.4.2018

Borettslaget har kontrollavtale med parkeringsselskap, for tiden Europark, om oppfølging og kontroll med gjesteparkering, parkering på tunet og parkering på kjøreveiene i borettslaget.

Andelseierne har fått utlevert at antall parkeringstillatelser til bruk for sine gjester. Antallet kan justeres av styret.

Ordningen med Europark innebærer noen forhold som det er viktig å ta hensyn til:

- Ordningen følger samme regler som andre private parkeringsanlegg.
- Alle som parkerer på gjesteparkeringen skal ha gyldig tillatelse (parkeringskort) utstedt av Europark.
- På plasser merket for forflytningshemmede skal kjøretøy ha både kommunal tillatelse og parkeringskort for gjesteplass synlig.
- Europark vil foreta uregelmessig og ofte kontroll.
- Kjøretøy som er parkert utenom oppmerket gjesteparkering, eller som er parkert uten gyldig tillatelse på gjesteparkering, vil bli ilagt kontrollavgift («parkeringsbot») som utstedes av Europark.
- Plassene for gjesteparkering skal ikke benyttes for beboernes kjøretøy. Eventuelt brudd på denne bestemmelsen innebærer illeggelse av kontrollavgift etter reglene.
- Kontrollavgifter skal betales til Europark.
- Eventuell klage på kontrollavgift rettes til Europark. Styret i borettslaget er ikke part i verken illeggelse av avgiften eller klagebehandlingen. Klage registreres på www.kontrollavgift.no eller ved henvendelse til telefon 22.05 75 00 kl 10-14 på hverdager.
- Tapte parkeringskort kan erstattes med nytt parkeringskort. Dette gjøres ved skriftlig henvendelse til styret, som bestiller nytt kort hos Europark. Europark sletter gyldigheten på tapt kort og sender nytt kort..
- Spørsmål om ordningen og parkeringsregler m.m. kan rettes til telefon 22.05 75 00 kl 10-14 på hverdager

Størrelsen på kontrollavgiften varierer med hva slags overtredelse det dreier seg om, og er mellom kr 300 og kr 900. Satsene kan du finne på <http://www.europark.no/eiendom/markedsoppdatering/ny-parkeringsforskrift.html>

Hvert nytt parkeringskort til erstatning for tapte kort koster for tiden kr 500,00 inkl mva., som belastes andelseier.

**KONTRAKT FOR DISPONERING AV LADEPLASS FOR ELBIL
MELLOM**

Hørra Borettslag

OG

1. FORUTSETNING

Ladeplasser kan kun tildeles til andelseiere med tildelt parkeringsplass i parkeringsanlegget.

Ladeplasser kan tildeles til andelseier for parkering og lading av elbil.

Ladbare hybride elbiler kan kun tildeles ladeplass i den grad det er ledig plass etter elbiler. Ved behov for ladeplass for elbiler må ladbare hybrider uten opphold gi fra seg ladeplassen.

2. SØKNAD OG TILDELING

Søknad om ladeplass stilles skriftlig til styret.

Styret foretar tildeling.

3. DRIFTSKOSTNADER

a) Brukeren betaler kr 150,- pr. måned til boligselskapet for driftskostnader knyttet til ladepunktet. Denne kostnaden er et tillegg til eventuelle andre kostnader knyttet til parkering.

b) Leien kan reguleres med 1 måneds varsel. Leien fastsettes av styret.

c) Gjør brukeren seg skyldig i vesentlig mislighold kan styret fatte vedtak om fraflytting av ladeplassen.

4. BRUK AV LADEPLASS

a) Parkeringsplassen er utstyrt med Mode 3 Type 2 ladestasjon med 16A 240V AC kapasitet.

b) Kabel for tilknytning mellom ladestasjon og bil må anskaffes og bekostes av bruker.

c) Parkeringsplassen skal kun benyttes av elbil/ladbar hybridbil.

d) Strøm skal ikke benyttes til annet enn lading av elbil/ladbar hybridbil

e) Fremleie av ladeplassen er ikke tillatt.

f) Ladeplassen må benyttes i samsvar med de til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk.

5. VARIGHET

Leieforholdet løper inntil oppsigelse finner sted. I leieperioden gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 1 mnd gjeldende fra den 1. i påfølgende måned.

Dersom bruker ikke lenger har behov for ladeplass kan styret, ved behov, gi plassen til en annen som oppfyller kravene til å disponere ladeplass. Bruker vil da få tildelt en annen parkeringsplass.

6. KONTRAKT

Kontrakten er underskrevet i to eksemplarer, ett til hver av partene.

_____, den

For boligselskapet:

Bruker:

Andelseiers innlevering av undertegnet kontrakt anses som søknad inntil kontrakten er undertegnet av styret

SØKNAD OM DYREHOLD I HØRRA BORETTSLAG

HBRL hundehold 15

Det skal søkes til styret om tillatelse til å holde katt eller hund. Søknad må fremmes styret før innflytting eller før hund/katt anskaffes.

Hundehold i Hørra Borettslag er underlagt gjeldende lovverk, lokale politivedtekter, vedtak om båndtvang og borettslagets Husordensregler. Andelseier er ansvarlig for at regelverket overholdes. Dette gjelder også ved fremleie. Ved melding fra styret til leietaker om avvik vil andelseier få kopi av meldingen.

Andelseier skal sammen med søknaden undertegne en forpliktende erklæring til å overholde ovennevnte bestemmelser. Blir ikke bestemmelsene overholdt, må dyreholdet umiddelbart opphøre eller oppsigelse av boforholdet vurderes.

Søkers navn:	
Leilighetens adresse/etasje:	
Søkers tlf nr og e-post adresse:	
Hunderase, evt beskrivelse for blandingsrase:	
Hundens alder og kjønn	
Andre forhold som kan ha betydning for søknaden	

Jeg forplikter meg å følge ovenstående bestemmelser og eventuelle andre bestemmelser som blir innført for hundehold i Hørra Borettslag.

Sted/dato: Underskrift:

VEDTAK

Styret i Hørra Borettslag har i styremøte besluttet å godkjenne/ikke godkjenne søknaden om hundehold.

Sted/dato: For styret:

SØKNAD OM DYREHOLD I HØRRA BORETTSLAG

HBRL hundehold 15

Branninstruks

1.4.2018

Varsle – Redde – Slukke

Den som oppdager brann eller røyk skal varsle brannvesen tlf 110.

1. Forsøk å varsle beboere.
2. Evakuer bygningen. Barn, eldre og bevegelseshemmede hjelpes ut.
3. Prøv å slukke.

Lukk dører og vinduer. Hvis brannen ikke slokkes straks er særlig viktig at dører og vinduer til det rommet hvor det brenner lukkes. Korridorskiller og trapperomdører holdes lukket for å hindre spredning.

Gjør deg kjent med:

1. hvor brannmelder er plassert (gjelder kun garasjelegget)
2. rømningsveier og nødutganger
3. hvor slukkeutstyr er plassert

Sørg for at rømningsveier og nødutganger alltid er frie for hindringer.

Gjør deg kjent med hvordan slukkeutstyret skal brukes.

Møteplass ved evakuering er Tunet (atrium).

Styret og forretningsførers oppgaver

Styrets oppgaver

Den årlige generalforsamlingen velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte/generalforsamling
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til generalforsamling
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Styret og forretningsførers oppgaver

Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap

Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende

Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.

Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/sameiermøte

Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/sameiermøte

Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-300/1428, Frøyas gate 47, 1608 FREDRIKSTAD



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	12.01.2026	Risiko
Radonutsatt område	12.01.2026	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Forurenset grunn	12.01.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	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.

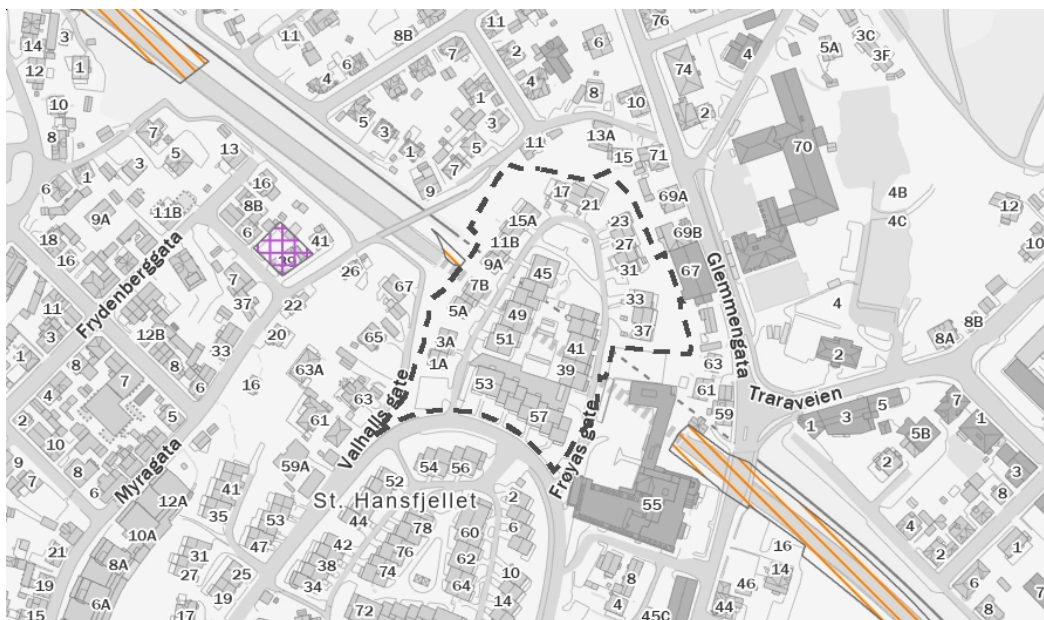
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	22.12.2025	Ikke funnet	1.7 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.96 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	4.3 km
Flomfaresoner	12.01.2026	Ikke funnet	0.07 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	12.01.2026	Ikke funnet	0.1 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.12.2025	Ikke funnet	0.01 km
Skredfaresoner	12.01.2026	Ikke funnet	70.8 km
Stormflo	09.12.2025	Ikke funnet	0.17 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.

Forurenset grunn

Sist sjekket: 12.01.2026

Påvirkningsgrad av forurenset grunn	Lite/ikke forurenset	Ukjent påvirkningsgrad	Akseptabel forurensning	Ikke akseptabel forurensning
-------------------------------------	----------------------	------------------------	-------------------------	------------------------------



Tegnforklaring

	Lite/ikke forurenset		Mistanke om forurensning		Akseptabel forurensning		Ikke akseptabel forurensning
---	----------------------	---	--------------------------	---	-------------------------	---	------------------------------

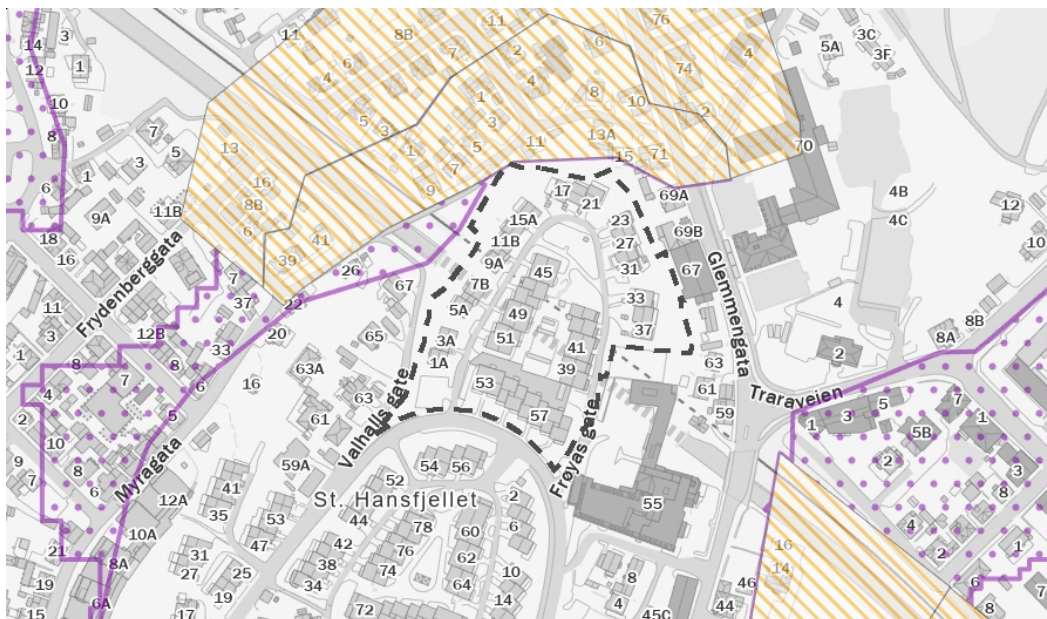
Beskrivelse

Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/ industrideponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.






Kilde: Miljødirektoratet

Kvikkleire

Sist sjekket:	12.01.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsomhetsområde
--	--	--	--	--

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)




Radonutsatt område

Sist sjekket: 12.01.2026

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

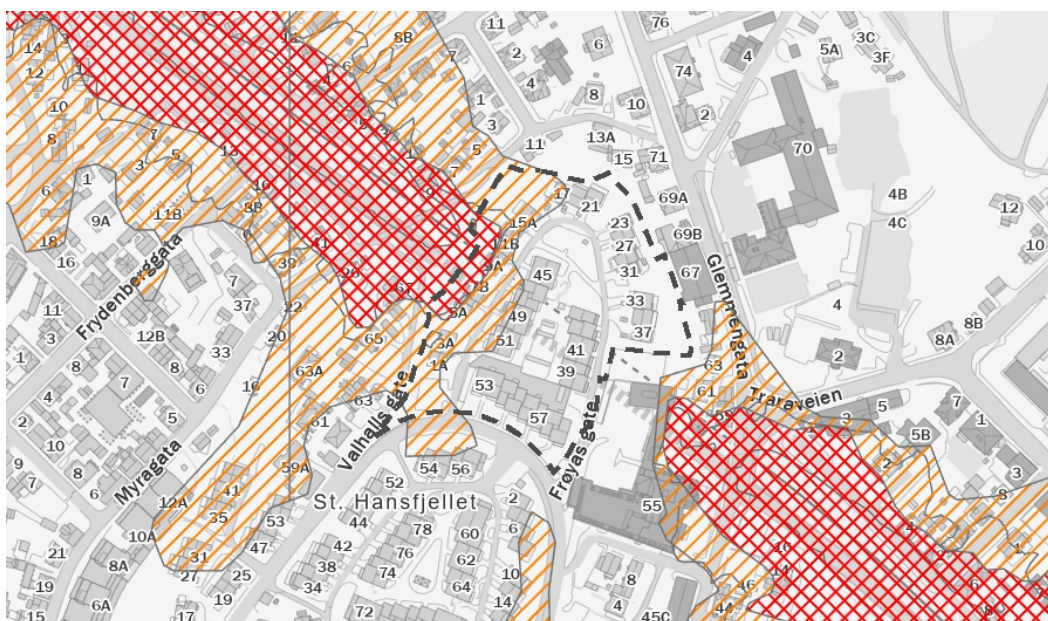
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket: 22.12.2025

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 årsdøgnettrafikk (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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-300/1428/0

Bruksnavn	VALHALLSGT 26	Beregnet areal	13 562.9
Etablert dato	15.11.1982	Historisk oppgitt areal	13 552.0
Oppdatert dato	16.12.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
HØRRA BORETTSLAG	931173952	H - Hjemmelshaver		c/o OBOS	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
OP - Oppmålingsforretning	29.09.2020	30.09.2020	20/5654	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	19.06.2015	19.06.2015		
OP - Oppmålingsforretning	13.04.2012	18.04.2012	2011/13254	
AF - Annen forretningstype	14.03.2012	14.03.2012		
AF - Annen forretningstype	07.04.2011	07.04.2011		
AF - Annen forretningstype	07.04.2011	07.04.2011		
AF - Annen forretningstype	17.02.2011	17.02.2011	J193/03	
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SF - Sammenslåing	20.04.1988			
DL - Kart- og delingsforretning	06.02.1986			
DL - Kart- og delingsforretning	15.11.1982			

Grunnforensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		13 562.9	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6269362	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
6269370	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
6269389	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	TB - Tatt i bruk
6269397	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
6269400	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
6269419	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	TB - Tatt i bruk
6273122	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
6273130	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
6273149	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193983812	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193983820	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193992153	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk

193992161	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193992188	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193992196	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193992218	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193992226	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk

Bygning 6269362: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	01.06.1988	01.06.1988
IG - Igangsettingstillatelse	19.08.1988	19.08.1988
TB - Tatt i bruk	02.08.1989	02.08.1989

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	124.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0
U01	0	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 6269370: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	398.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	398.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	01.06.1988	01.06.1988
IG - Igangsettingstillatelse	19.08.1988	19.08.1988
TB - Tatt i bruk	02.08.1989	02.08.1989
EB - Endre bygningsdata	19.11.2020	19.11.2020
EB - Endre bygningsdata	09.03.2021	09.03.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	114.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	216.0	0.0	216.0	0.0
U01	0	182.0	0.0	182.0	0.0

Bygning 6269389: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 351.0
Antall boenheter	21	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	1 351.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	01.06.1988	01.06.1988
IG - Igangsettingstillatelse	19.08.1988	19.08.1988
TB - Tatt i bruk	13.09.1989	13.09.1989

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	78.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	78.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	60.0	2	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0102	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	0.0	0	0	
B - Bolig	H0102	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	71.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	71.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	3	0.0	0.0	0.0	0.0
H04	2	155.0	0.0	155.0	0.0
H01	6	437.0	0.0	437.0	0.0
H02	6	453.0	0.0	453.0	0.0
H03	4	306.0	0.0	306.0	0.0

Bygning 6269397: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	518.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	518.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	01.06.1988	01.06.1988
IG - Igangsettingstillatelse	19.08.1988	19.08.1988
TB - Tatt i bruk	02.08.1989	02.08.1989
EB - Endre bygningsdata	19.11.2020	19.11.2020
EB - Endre bygningsdata	09.03.2021	09.03.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	114.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	263.0	0.0	263.0	0.0
U01	0	255.0	0.0	255.0	0.0

Bygning 6269400: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	2 561.0
Antall boenheter	28	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	2 561.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	01.06.1988	01.06.1988
IG - Igangsettingstillatelse	19.08.1988	19.08.1988
TB - Tatt i bruk	23.10.1989	23.10.1989

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	70.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	70.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	70.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	70.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	70.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	70.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	70.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	70.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	71.0	3	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0202	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	70.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	70.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	70.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	70.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	70.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	70.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	71.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	8	594.0	0.0	594.0	0.0
H04	4	310.0	0.0	310.0	0.0
H03	8	628.0	0.0	628.0	0.0
H02	8	628.0	0.0	628.0	0.0
U01	0	401.0	0.0	401.0	0.0

Bygning 6269419: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	2 334.0
Antall boenheter	34	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	2 334.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	01.06.1988	01.06.1988
IG - Igangsettingstillatelse	19.08.1988	19.08.1988
TB - Tatt i bruk	21.11.1989	21.11.1989
EB - Endre bygningsdata	15.02.2023	15.02.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	78.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	72.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	78.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	70.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	70.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	72.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	72.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	72.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	72.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	70.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	70.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	72.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	72.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	72.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	72.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	72.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	4	305.0	0.0	305.0	0.0

H04	6	310.0	0.0	310.0	0.0
H01	8	590.0	0.0	590.0	0.0
H03	8	509.0	0.0	509.0	0.0
H02	8	620.0	0.0	620.0	0.0

Bygning 6273122: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	242.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	242.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	10.08.1988	10.08.1988
IG - Igangsettingstillatelse	19.09.1988	19.09.1988
TB - Tatt i bruk	04.09.1989	04.09.1989
EB - Endre bygningsdata	12.02.2021	12.02.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	60.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	2	121.0	0.0	121.0	0.0
U01	2	121.0	0.0	121.0	0.0

Bygning 6273130: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	242.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	242.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	10.08.1988	10.08.1988
IG - Igangsettingstillatelse	19.09.1988	19.09.1988
TB - Tatt i bruk	04.09.1989	04.09.1989
EB - Endre bygningsdata	12.02.2021	12.02.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	60.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	2	121.0	0.0	121.0	0.0
H01	2	121.0	0.0	121.0	0.0

Bygning 6273149: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	484.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	484.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	10.08.1988	10.08.1988
IG - Igangsettingstillatelse	19.09.1988	19.09.1988
TB - Tatt i bruk	02.08.1989	02.08.1989
EB - Endre bygningsdata	12.02.2021	12.02.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	53.0	2	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0101	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	60.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	4	242.0	0.0	242.0	0.0
H01	4	242.0	0.0	242.0	0.0

Bygning 193983812: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	01.06.1988	01.06.1988
IG - Igangsettingstillatelse	19.08.1988	19.08.1988
TB - Tatt i bruk	02.08.1989	02.08.1989

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	124.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0
U01	0	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 193983820: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	01.06.1988	01.06.1988
IG - Igangsettingstillatelse	19.08.1988	19.08.1988
TB - Tatt i bruk	02.08.1989	02.08.1989

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	124.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0
U01	0	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 193992153: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	01.06.1988	02.08.2002
IG - Igangsettingstillatelse	19.08.1988	02.08.2002
TB - Tatt i bruk	02.08.1989	02.08.2002

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	95.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 193992161: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	01.06.1988	02.08.2002
IG - Igangsettingstillatelse	19.08.1988	02.08.2002
TB - Tatt i bruk	02.08.1989	02.08.2002

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	95.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 193992188: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	01.06.1988	02.08.2002
IG - Igangsettingstillatelse	19.08.1988	02.08.2002
TB - Tatt i bruk	02.08.1989	02.08.2002

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	95.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 193992196: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	01.06.1988	02.08.2002
IG - Igangsettingstillatelse	19.08.1988	02.08.2002
TB - Tatt i bruk	02.08.1989	02.08.2002

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	95.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 193992218: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	01.06.1988	02.08.2002
IG - Igangsettingstillatelse	19.08.1988	02.08.2002
TB - Tatt i bruk	02.08.1989	02.08.2002

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	124.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 193992226: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	01.06.1988	02.08.2002
IG - Igangsettingstillatelse	19.08.1988	02.08.2002
TB - Tatt i bruk	02.08.1989	02.08.2002

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	124.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Frøyas gate	1A		1608 FREDRIKSTAD
Frøyas gate	1B		1608 FREDRIKSTAD
Frøyas gate	3A		1608 FREDRIKSTAD
Frøyas gate	3B		1608 FREDRIKSTAD
Frøyas gate	5A		1608 FREDRIKSTAD
Frøyas gate	5B		1608 FREDRIKSTAD
Frøyas gate	7A		1608 FREDRIKSTAD
Frøyas gate	7B		1608 FREDRIKSTAD
Frøyas gate	9A		1608 FREDRIKSTAD
Frøyas gate	9B		1608 FREDRIKSTAD
Frøyas gate	11A		1608 FREDRIKSTAD
Frøyas gate	11B		1608 FREDRIKSTAD
Frøyas gate	13A		1608 FREDRIKSTAD
Frøyas gate	13B		1608 FREDRIKSTAD
Frøyas gate	15A		1608 FREDRIKSTAD
Frøyas gate	15B		1608 FREDRIKSTAD
Frøyas gate	17		1608 FREDRIKSTAD
Frøyas gate	19		1608 FREDRIKSTAD
Frøyas gate	21		1608 FREDRIKSTAD
Frøyas gate	23		1608 FREDRIKSTAD
Frøyas gate	25		1608 FREDRIKSTAD
Frøyas gate	27		1608 FREDRIKSTAD
Frøyas gate	29		1608 FREDRIKSTAD
Frøyas gate	31		1608 FREDRIKSTAD
Frøyas gate	33		1608 FREDRIKSTAD
Frøyas gate	35		1608 FREDRIKSTAD
Frøyas gate	37		1608 FREDRIKSTAD
Frøyas gate	39		1608 FREDRIKSTAD
Frøyas gate	41		1608 FREDRIKSTAD

Frøyas gate	43	1608 FREDRIKSTAD
Frøyas gate	45	1608 FREDRIKSTAD
Frøyas gate	47	1608 FREDRIKSTAD
Frøyas gate	49	1608 FREDRIKSTAD
Frøyas gate	51	1608 FREDRIKSTAD
Frøyas gate	53	1608 FREDRIKSTAD
Frøyas gate	55	1608 FREDRIKSTAD
Frøyas gate	57	1608 FREDRIKSTAD
Frøyas gate	59	1608 FREDRIKSTAD

Oversiktskart



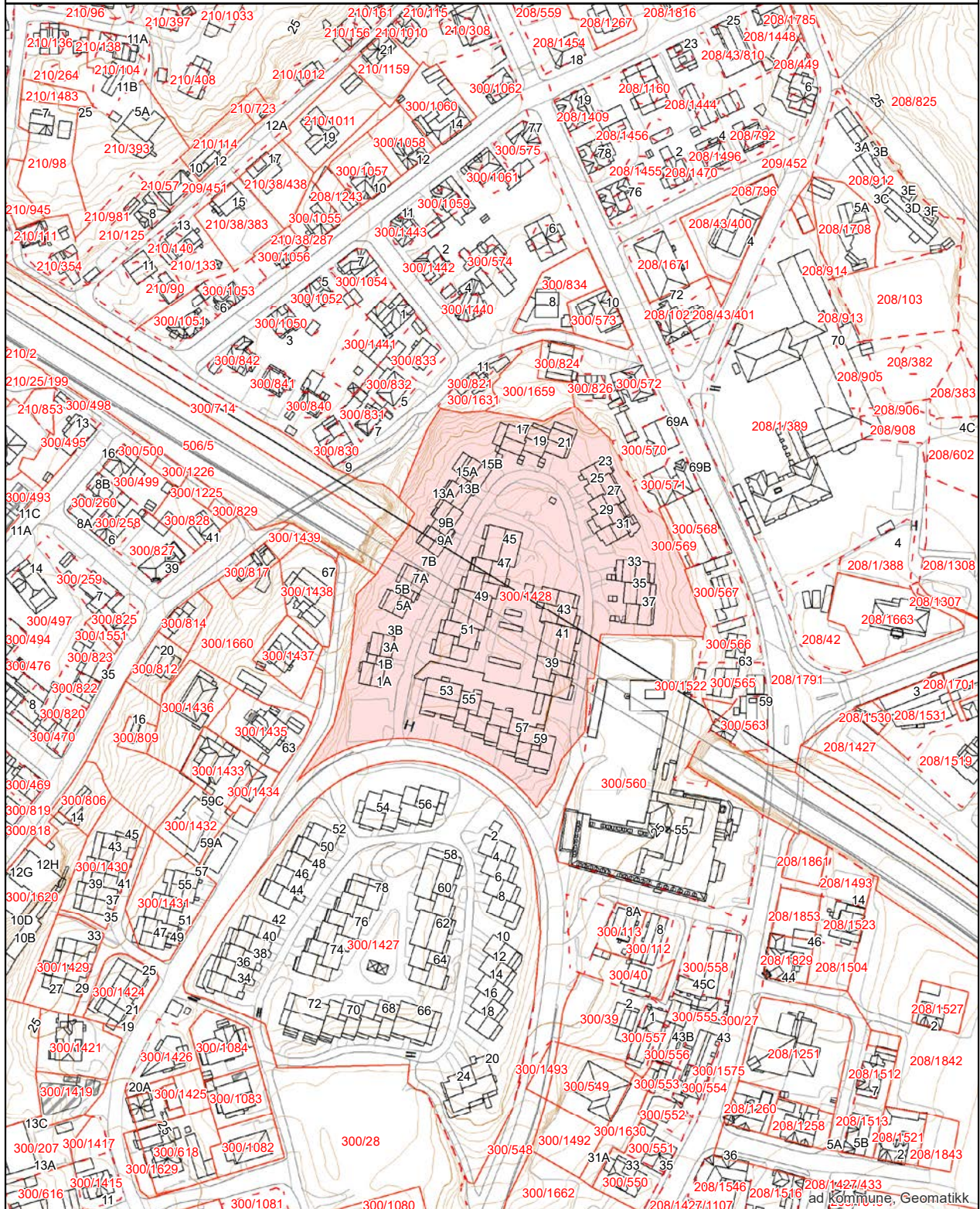
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Frøyas gate 47, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1428/0/0

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-01-23



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Frøyas gate 47, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1428/0/0

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-01-23



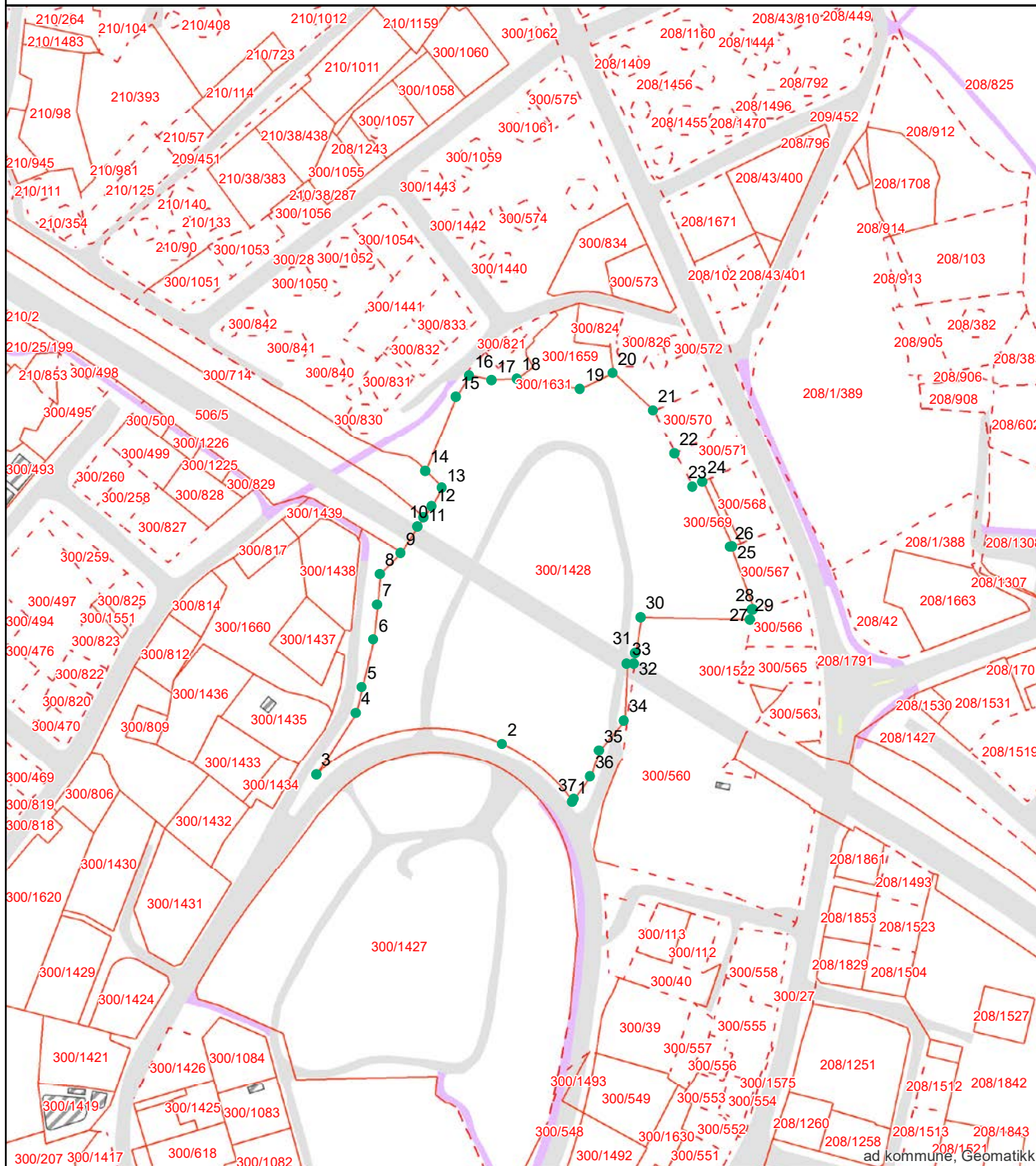
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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:
13562.9		EUREF89 UTM Sone 32

side: 1

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpeinnetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565904.76305	610568.147584	Ikke spesifisert	33.48	Umerket		Totalstasjon	14	67.019
2	6565925.78719	610542.566526	Ikke spesifisert	73.26	Umerket		Totalstasjon	14	60.748
3	6565914.72648	610474.600568	Ikke spesifisert	26.64	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6565937.11219	610489.018646	Ikke spesifisert	9.74	Umerket		Totalstasjon	14	0
5	6565946.57316	610491.32607	Ikke spesifisert	17.89	Umerket		Totalstasjon	14	0
6	6565963.93711	610495.579736	Ikke spesifisert	12.87	Umerket		Totalstasjon	14	0
7	6565976.73513	610496.833356	Ikke spesifisert	11.22	Umerket		Totalstasjon	14	0
8	6565987.90264	610497.923013	Ikke spesifisert	10.8	Umerket		Totalstasjon	14	0
9	6565995.63723	610505.454161	Ikke spesifisert	11.48	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6566005.36808	610511.530654	Ikke spesifisert	4.01	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6566008.61964	610513.866536	Ikke spesifisert	5.11	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6566012.77294	610516.853636	Ikke spesifisert	7.75	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
13	6566019.56988	610520.555546	Ikke spesifisert	8.63	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
14	6566025.69643	610514.493178	Ikke spesifisert	29.19	Umerket		Totalstasjon	14	0
15	6566052.63774	610525.680158	Ikke spesifisert	9.28	Umerket		Totalstasjon	14	0
16	6566060.49893	610530.610715	Fjell	8.32	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
17	6566058.81496	610538.750955	Fjell	9.28	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
18	6566059.3391	610548.006586	Fjell	23.42	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
19	6566055.58296	610571.106115	Ikke spesifisert	13.21	Umerket		Totalstasjon	14	0
20	6566061.37097	610582.977671	Fjell	20.14	Kors		Totalstasjon	14	0
21	6566047.68005	610597.741049	Ikke spesifisert	17.48	Umerket		Totalstasjon	14	0
22	6566032.04371	610605.514618	Ikke spesifisert	13.88	Umerket		Beregnet	200	0

side: 2

Grensepunkt rapport

Rapportdato : 23.1.2026

23	6566019.88109	610612.191942	Ikke spesifisert	4.01	Umerket	Beregnet	200	0
24	6566021.58351	610615.821708	Ikke spesifisert	25.98	Umerket	Terrengmålt	14	0
25	6565997.98475	610626.662125	Ikke spesifisert	0.75	Umerket	Totalstasjon	14	0
26	6565997.79793	610625.926319	Ikke spesifisert	24.26	Umerket	Totalstasjon	14	0
27	6565975.06404	610634.340371	Ikke spesifisert	0.42	Umerket	Totalstasjon	14	0
28	6565974.96659	610633.927673	Ikke spesifisert	3.71	Umerket	Totalstasjon	14	0
29	6565971.34389	610633.150679	Ikke spesifisert	39.95	Umerket	Totalstasjon	14	0
30	6565972.12685	610593.228944	Ikke spesifisert	13.18	Umerket	Totalstasjon	14	0
31	6565959.10943	610591.212348	Ikke spesifisert	4.01	Umerket	Totalstasjon	14	0
32	6565955.15001	610590.596203	Ikke spesifisert	2.39	Umerket	Totalstasjon	14	0
33	6565955.19593	610588.21364	Ikke spesifisert	20.82	Umerket	Totalstasjon	14	0
34	6565934.41845	610587.057882	Ikke spesifisert	14.29	Umerket	Totalstasjon	14	0
35	6565923.37477	610577.998874	Ikke spesifisert	9.83	Umerket	Totalstasjon	14	0
36	6565914.10171	610574.77129	Ikke spesifisert	10.26	Umerket	Totalstasjon	14	0
37	6565905.73807	610568.832333	Ikke spesifisert	1.19	Umerket	Totalstasjon	14	0

side: 3



Eiendomsstatus, ordre 8950429

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	Bnr: 1428	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:		FrÅyas gate 47, 1608 FREDRIKSTAD	
Areal matrikkelenhet:		13562.9 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/hensynsone: 1001 - Bebyggelse og anlegg 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) Hensynsoner: 310 - Ras- og skredfare
Reguleringsplaner: 148 St. Hansfjellet 2.reprise 1043 Omregulering av Hancobygget, Glemmengaten 55	Vedtatt: 04.12.1981 05.12.2013	Formål: 2011 - Kjøreveg 2012 - Gate med fortau 2019 - Annen veggrunn, grøntareal 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 790 - Annet fellesareal 113 - Blokkbebyggelse Hensynsoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest148_120.pdf Reg.best._1043_130.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser:

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

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Frøyas gate 47, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1428/0/0

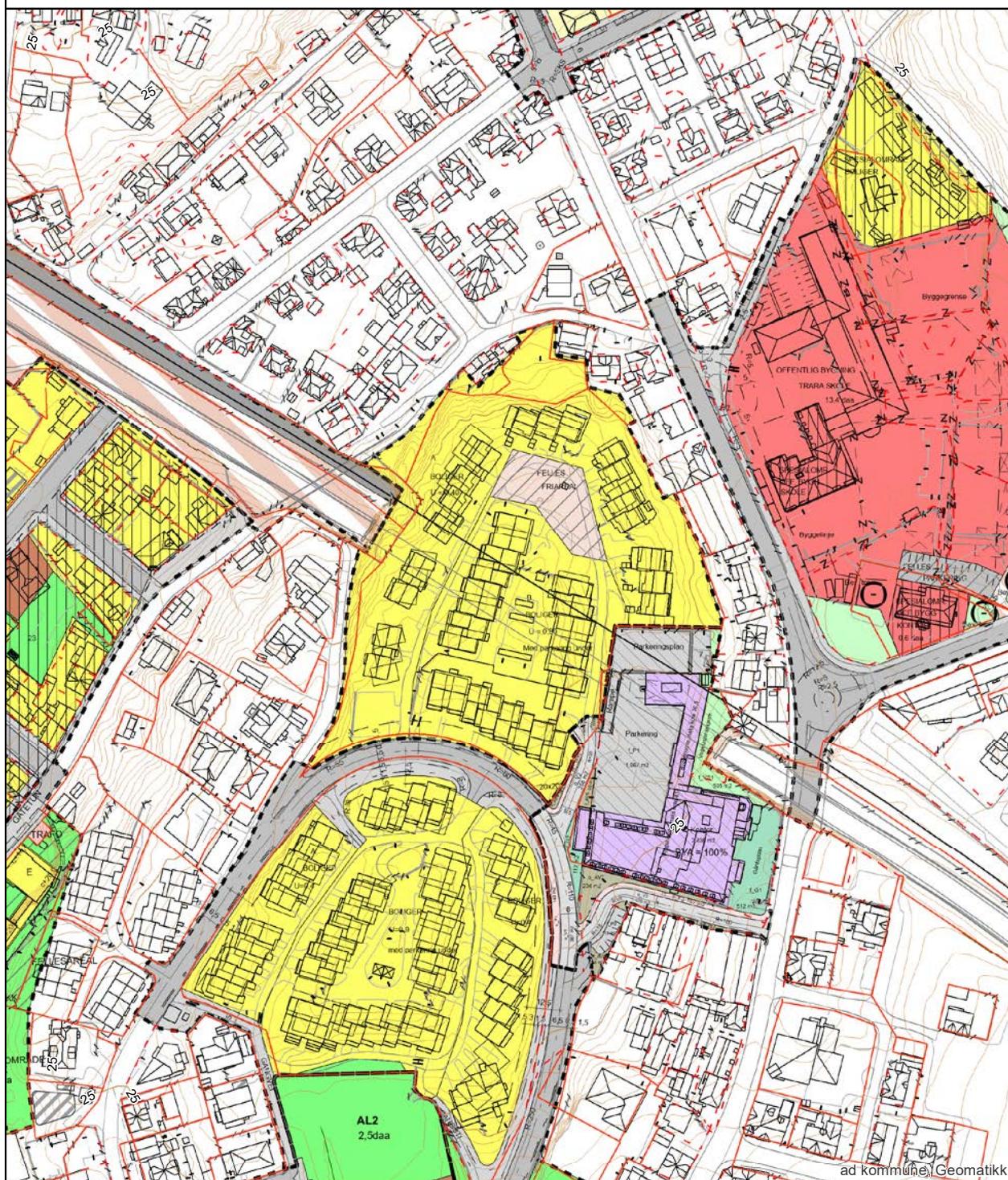
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-01-23



Planident: 1043,148
Ikrafttredelsesdato: 4.12.1981,5.12.2013
Plannavn: Omregulering av Hancobygget, Glemmengaten 55, St. Hansfjellet 2.reprise

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

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



ad kommune Geomatikk

Plan nr. 148

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILMYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ST. HANSFJELLET, 2. REPRISE, FREDRIKSTAD KOMMUNE.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor begrensningsslinjen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.
- § 2A. I felt B kan det oppføres boligblokker med inntil 4 etasjer over garasjetak (cote 34,50). Bygningsrådet kan tillate at underetasje og loft innredes til boliger.
- B. Parkering legges i underetasje og/eller kjeller, og opparbeides i det omfang bygningsrådet bestemmer.
Parkeringen skal være felles for alle boliger.

Gjesteparkering kan legges på bakkeplan.
- § 3. I felt A kan det oppføres boliger i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at underetasje og loft innredes til bolig.
- § 4. Bygningsrådet kan tillate at det innen området innredes lokaler til annen bruk enn boliger.
- § 5. På felt C kan det oppføres industribygninger etter nærmere godkjent bebyggelsesplan.
- § 6. Området skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn, godkjent av bygningsrådet.
- § 7. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Stadfestet: 4. desember 1981

Fylkesmannen i Østfold



**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
Kartprosjekt: Geovisat FK8
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, v/ansvarlig Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framsidig

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
		Utsoppholdsareal
	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	Bilgrønn 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	Småbåthavn
		Naturområde
	FS	Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, stay- og faresoner

		Hensynssone ras- og skredfare
		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	Framsiddig
	Tunnel	Tunnel
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektstrase		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivknutepunkt		

JURIDISK LINJE

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



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

<p>Fastmerker</p> <p>Reguleringsplan - juridiske punkter</p> <p>Vegstenging av veg, avkjørsel</p> <p>Avkjørsel</p> <p>Brukar</p> <p>Tunnellåpning</p> <p>Grensepunkter</p> <p>Off. godkj. grensemerke</p> <p>Bolt</p> <p>Kors</p> <p>Grensestein/-røys</p> <p>Grensemerke, annen type</p> <p>Juridiske linjer</p> <p>Sti</p> <p>Regulert tomtgrense</p> <p>Eiendomsgrense som skal oppheves</p> <p>Grense for restriksjonsomr.</p> <p>Grense for bevaring</p> <p>Bygg som skal bevaras</p> <p>Byggegrense</p> <p>Grenser, bygg, fjernes</p> <p>Byggelinje/-grense</p> <p>Tre</p> <p>Stoyskjerm</p> <p>Eiendomsgrense som skal oppheves</p> <p>Reguleringsplan bestemmelsergrenser</p> <p>Reguleringsplangrenser</p> <p>Formålsgrenser</p> <p>Jernbanelinjer</p> <p>Jernbanelinje</p> <p>Situasjonslinjer, jernbane</p> <p>Eiendomsgrenser</p> <p>Målte grenser</p> <p>Målte grenser</p> <p>Ikke-målte grenser</p> <p>Frihåndstegnede grenser</p> <p>Kommunegrenser</p> <p>Reguleringsplan - bestemmelser</p> <p>Fareområde</p> <p>Restriksjonsområde</p> <p>Bevaringsområde</p> <p>Fornylsesområde</p> <p>Rekkefølgeområde</p> <p>Reguleringsplan - formal</p> <p>BYGGEOMRÅDER</p> <p>Område for boliger med tilhørende anlegg</p> <p>Frittliggende småhusbebyggelse</p> <p>Konsentrert småhusbebyggelse</p> <p>Blokkbebyggelse</p> <p>Garasjer i boligområder</p> <p>Område for forretning</p> <p>Område for kontor</p> <p>Forts..</p>	<p>Område for industri/lager</p> <p>Område for fritidsbebyggelse</p> <p>BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER</p> <p>Offentlig barnehage</p> <p>Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)</p> <p>Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)</p> <p>Offentlig kirke</p> <p>Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)</p> <p>Offentlig administrasjon</p> <p>BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL</p> <p>Almennyttig barnehage</p> <p>Almennyttig undervisning (skole, universitet mv.)</p> <p>Almennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)</p> <p>Almennyttig Kirke</p> <p>Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)</p> <p>Almennyttig administrative bygg</p> <p>OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTINGSSTEDER</p> <p>Hotell med tilhørende anlegg</p> <p>Beverting</p> <p>OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER</p> <p>Garasjeanlegg</p> <p>Bensinstasjon</p> <p>Annet byggeområde</p> <p>LANDBRUKSOMRÅDER</p> <p>Område for jord- og skogbruk</p> <p>Område for jordbruk (*)</p> <p>Område reindrift</p> <p>Område for gartneri</p> <p>Område for parsellhager</p> <p>Annet landbruksområde</p> <p>OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER</p> <p>Kjøreveg</p> <p>Gate med fortau</p> <p>Annen vegggrunn</p> <p>Gang-/sykkelvei</p> <p>Sykelvei</p> <p>Gangvei</p> <p>Kjørbar gang-/sykkelvei (*)</p> <p>Fortau (*)</p> <p>Gatetun</p> <p>Torg</p> <p>Forts..</p>	<p>Rasteplass</p> <p>Parkeringsplass</p> <p>Kollektivanlegg</p> <p>Busstreminal</p> <p>Bussholdeplass</p> <p>Drosjeholdeplass</p> <p>Jernbane</p> <p>Sporveg/-forstadsbane</p> <p>Havneområde</p> <p>Kai</p> <p>Småbåtanlegg (landdelen)</p> <p>Trafikkområde i sje og vassdrag</p> <p>Skipsled</p> <p>Havneområde i sje</p> <p>Offentlig småbåhavn (*)</p> <p>Annet trafikkområde i sje/vassdrag</p> <p>Annet trafikkområde (på land)</p> <p>FRIMRÅDER</p> <p>Park</p> <p>Turveg</p> <p>Skilype</p> <p>Anlegg for lek</p> <p>Anlegg for idrett og sport</p> <p>Leirplass</p> <p>Annet friområde</p> <p>Friområde i sje og vassdrag</p> <p>Badeområde</p> <p>Småbåhavn</p> <p>Regattabane</p> <p>Annet friområde i sje og vassdrag</p> <p>SPECIALOMRÅDER</p> <p>Privat vei</p> <p>Privat parkering (*)</p> <p>Park (*)</p> <p>Parkbelte i industristrek</p> <p>Campingplass</p> <p>Friluftsområde (på land)</p> <p>Friluftsområde i sje og vassdrag</p> <p>Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig</p> <p>Golfbane</p> <p>Grav- og urnelund</p> <p>Privat småbåtanlegg (land)</p> <p>Privat småbåtanlegg (sje)</p> <p>Område for anlegg i grunnen</p> <p>Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet</p> <p>Drikkevannsmagasin</p> <p>Vann- og avlepsanlegg</p> <p>Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg</p> <p>Anlegg for telekommunikasjon</p> <p>evingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret</p> <p>Område og anlegg for drift av radionavigasjonsstasjonshjelpe midler utenfor flyplass</p> <p>Forts..</p>	<p>Kulturminne (*)</p> <p>Fiskebruk</p> <p>Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen</p> <p>Naturvernområde (på land)</p> <p>Naturvernområde i sje og vassdrag</p> <p>Klimaverzonsone</p> <p>Område for steinbrudd og masseuttak</p> <p>Andre områder for vesentlige terrenginngrep</p> <p>Område for reindrift</p> <p>Pelsdyranlegg</p> <p>Handelsgartneri</p> <p>Område for særskilte anlegg</p> <p>Taubane</p> <p>Fornøylespark</p> <p>Område for vindkraft</p> <p>Annet spesialområde</p> <p>FELLESOMRÅDER</p> <p>Felles avkjørsel</p> <p>Felles adkomst (*)</p> <p>Felles gangareal</p> <p>Felles parkeringsplass</p> <p>Felles lekeareal for barn</p> <p>Felles gårdplass</p> <p>Fellesareal for garasjer</p> <p>Felles grøntareal</p> <p>Annet fellesareal for flere eiendommer</p> <p>KOMBINERTE FORMÅL</p> <p>Bolig/Forretning</p> <p>Bolig/Forretning/Kontor</p> <p>Bolig/Kontor</p> <p>Bolig/Offentlig</p> <p>Forretning/Kontor</p> <p>Forretning/Kontor/Industri</p> <p>Forretning/Industri</p> <p>Forretning/Kontor/Offentlig</p> <p>Forretning/Offentlig</p> <p>Kontor/Industri</p> <p>Kontor/Offentlig</p> <p>Kontor/Bensinstasjon</p> <p>Offentlig/Almennyttig</p> <p>Vegserviceanlegg (Beverting/Bensinstasjon)</p> <p>Annet kombinert formål</p> <p>Unyansert formål (kun for eldre planer)</p> <p>Reguleringsplaner</p> <p>Vannflater</p> <p>Vannflater</p> <p>Planomriss for reguleringsplaner under arbeid</p>
--	--	--	---

Reguleringsbestemmelser

til detaljregulering (PBL § 12-3) for omregulering av

Hancobygget, Glemmengaten 55

Fredrikstad kommune

Planbestemmelser datert: 02.08.11.

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 04.09.2013

Dato for kommunestyrets godkjenning: 05.12.2013 (Sak 104/13)

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

1 Arealformål (PBL § 12-5)

Området er regulert til følgende formål:

1.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG, § 12.5 nr 1

- Kontor (Rp1310)
- Gårdsplass (Rp1620)

1.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, § 12-5 nr 2

- Kjøreveg (Rp2011)
- Fortau (Rp2012)
- Annen veggrunn: Grøntareal (Rp2019)
- Parkeringsplasser (Rp2082)

1.3 GRØNNSTRUKTUR, § 12-5 nr 3

- Vegetasjonsskjerm (Rp3060)

2 Hensynssoner (PBL § 12-6)

2.1 Det tillates ikke inngrep innenfor sikringssone infrastruktur (vist med skravur på plankartet) i samme vertikalnivå som planlagt fremtidig dobbeltspor for jernbane og planlagt fremtidig firefelts riksveg 110. Nye bygninger eller parkeringsanlegg skal ha nødvendig overdekning over riksveg-/ jernbanetunnel, og kan ikke etableres med gulv/ dekke lavere enn kote 26 over jernbane/ riksveg 110.

Dersom det under byggearbeidene avdekkes sprekksoner i fjellet innenfor infrastruktursonen skal Jernbaneverket og Statens vegvesen kontaktes for å avklare eventuelle avbøtende tiltak. Det skal ved prosjektering av fundamenter, valg av materialer mv, velges løsninger som best mulig ivaretar eventuelt fremtidig vibrasjoner/strukturstøy. Innenfor sikringssone infrastruktur skal ny bebyggelse plasseres slik at nødvendig overdekning opprettholdes (angi minimumshøyde).

3 Utforming, estetiske krav, Bestemmelser (PBL § 12-7)

3.1 Utforming, estetiske krav, bruk av arealer, bygninger og anlegg (PBL § 12-7.1)

3.1.1 KONTOR: Innenfor byggeområde avsatt for kontorformål tillates oppført bygninger og anlegg for kontorformål. Grad av utnyttning: BYA=100%. Høyeste tillatte byggehøyde er kote 43 syd for angitt restriksjonsgrense for byggehøyder som vist på plankartet, og kote 36,5 nord for denne.

Ny bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak, jf. TEK 10 § 13-5. Bygning beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen. Det skal også tilrettelegges for tiltak i byggegrunnen som kan aktiveres dersom radonkonsentrasjonen i inneluft overstiger 100 Bq/ m³.

3.1.2 GÅRDSPLASS: Områder avsatt til gårdsplass kan benyttes til adkomst og parkering, samt innretninger som trapper, murer, benker, beplantning og belyningsarmaturer.

3.1.3 ANNEN VEGGRUNN: Avskjermende hekk/ skjermende beplantning etableres mellom gjerde/ rekkverk for parkeringsområdet og tilliggende veg (Frøyasgate) i areal f_AV5 og 6 avsatt som "Annen veggrunn: Grøntareal".

3.1.4 PARKERINGSPLASSER: Parkeringsområdene f_P1-2 skal være for markparkering på terreng. Det tillates oppført nødvendige forstøtningsmurer i tilknytning til dette.

I skravert del av område f_P1 merket "Parkeringsplan" tillates oppført et parkeringsplan /-dekke over markparkering på terreng, slik at det blir parkering i to plan. Maksimal høyde på parkeringsdekke er kote 31, og parkeringsdekke tillates frem til 7m byggegrense (mot øst) som vist på plankartet. Det tillates oppført nødvendige ramper, forstøtningsmurer og avskjermende gjerder/ sikringsrekkverk. Høyden på gjerder/ sikringsrekkverk kan maksimalt være 1,5m over parkeringsdekkeplan.

3.1.5 GRØNNSTRUKTUR: I område avsatt som vegetasjonsskjerm skal det etableres avskjermende vegetasjon og beplantning. Eksisterende vegetasjon bevares. Eksisterende og nødvendige forstøtningsmurer er tillatt.

3.1.6 ESTETIKK: Det skal i søknad om tiltak redegjøres for valg av form, fasader, material- og fargebruk – og hvordan tiltaket forholder seg til bygde og naturgitte omgivelser.

3.2 Grenseverdier og miljøkrav (PBL § 12-7.3)

3.2.1 STØY: Støy skal holdes innenfor anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementets veileder T-1442/2012, pkt. 3.2, "Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse". Støy fra bygningstekniske installasjoner skal ikke overstige kravet i NS 8175. Støyfaglig vurdering/ dokumentasjon skal vedlegges søknad om tiltak.

3.3 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (PBL § 12-7.4)

3.3.1 UNIVERSELL UTFORMING: Universell utforming skal legges til grunn ved byggeprosjekter og for utforming av trafikk- og parkeringsanlegg for alle trafikkantgrupper, så langt dette er mulig i forhold til eksisterende terrengforhold. Det skal sikres egnet og god utforming av bebyggelse og uterom for alle. Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal

det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.

3.4 Bestemmelse for å sikre verneverdier/ kulturminner (PBL § 12-7.6)

3.4.1 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf lov om kulturminner av 9. juli 1978 nr.50 (Kulturminneloven) § 8.

3.5 Rekkefølgebestemmelse (PBL § 12-7.10)

3.5.1 Teknisk infrastruktur (herunder overvannshåndtering) og grønstruktur skal være etablert før fremtidig byggeområde tas i bruk, jf. kommunedelplan Fredrikstad byområde 2011-2023, pkt 3 Generelle bestemmelser.

3.5.2 Parkeringsplan med rampe – vist med skravur og tekst på plankartet – er av midlertidig karakter, i påvente av avklaring fra Jernbaneverket i forhold til valg av trasé og konsekvenser for fremtidig dobbeltspor gjennom Fredrikstad sentrum. Dersom parkeringsplan med rampe kommer i konflikt med valgt løsning for dobbeltsporet, må parkeringsplan og rampe fjernes.

3.6 Offentlige arealer og fellesarealer (PBL § 12-7.14)

3.6.1 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER: Kjørevegene (o_V1 – 3) og fortauene (o_F1-3) er offentlige. Annen veggrunn o_AV1 - 4 er offentlige.

3.6.2 FELLES TRAFIKKOMRÅDER: Annen veggrunn merket f_AV5-6 er felles for eiendommene gnr 300, bnr 559, 560, 561, 564 og 576 (Glemmengaten 55). Annen veggrunn merket f_AV7 er felles for eiendommen gnr 300, bnr 111.

2.6.3 PARKERINGSSOMRÅDER: Parkeringsområde f_P1 er felles for eiendommene gnr 300, bnr 559, 560, 561, 564 og 576 (Glemmengaten 55). Parkeringsområde f_P2 er felles for eiendommen gnr 300, bnr 111.

2.6.4 GÅRDSPLASSER: Gårds plasser f_G1 og f_G2 er felles for eiendommene gnr 300, bnr 559, 560, 561, 564 og 576 (Glemmengaten 55).

2.6.5 VEGETASJONSSKJERMER: Vegetasjonsskjermer f_VS1 og 2 er felles for eiendommene gnr 300, bnr 559, 560, 561, 564 og 576 (Glemmengaten 55).

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Frøyas gate 47, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1428/0/0

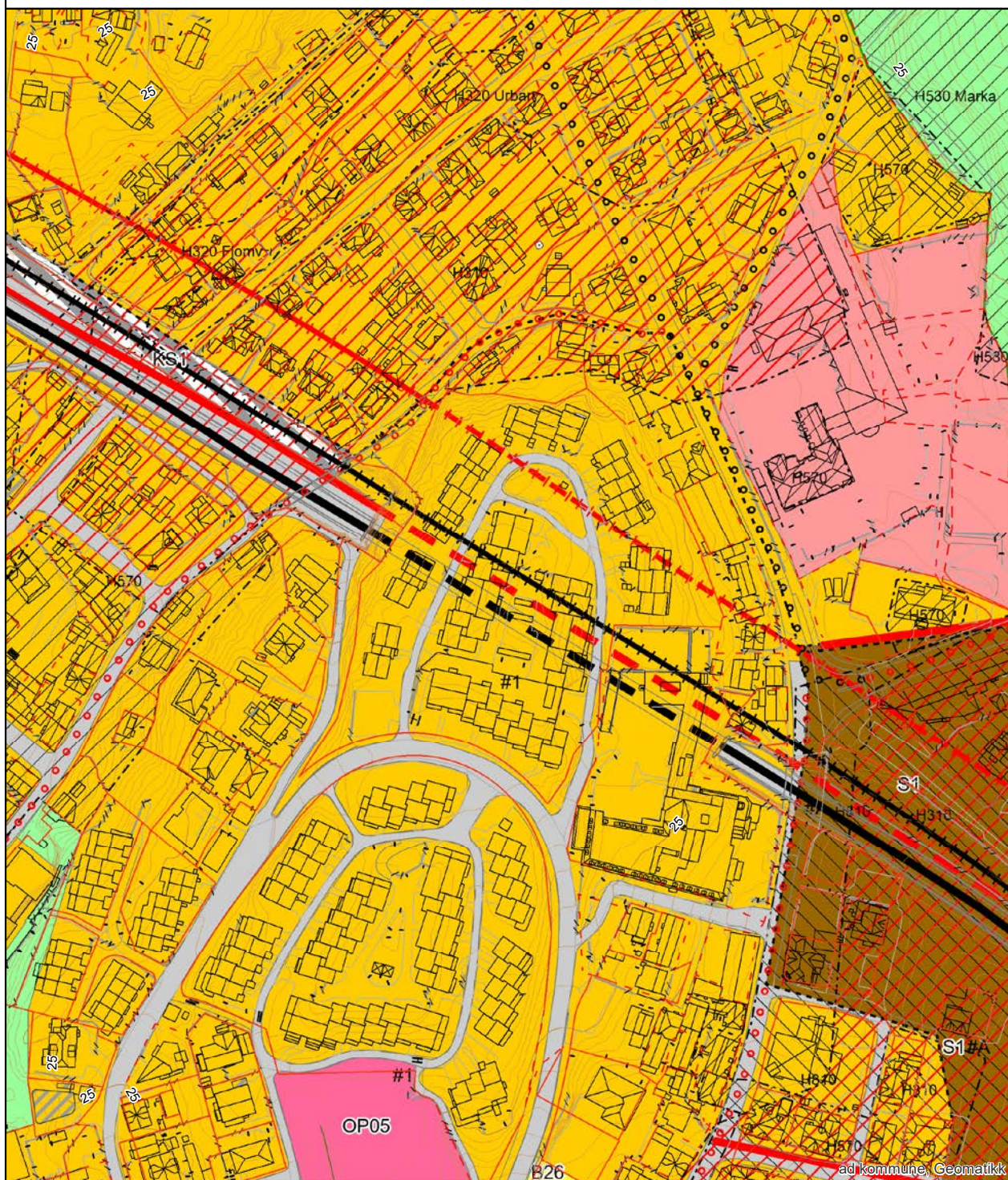
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-01-23



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.



ad kommune, Geomatikk

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Frøyas gate 47, 1608 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1428/0/0

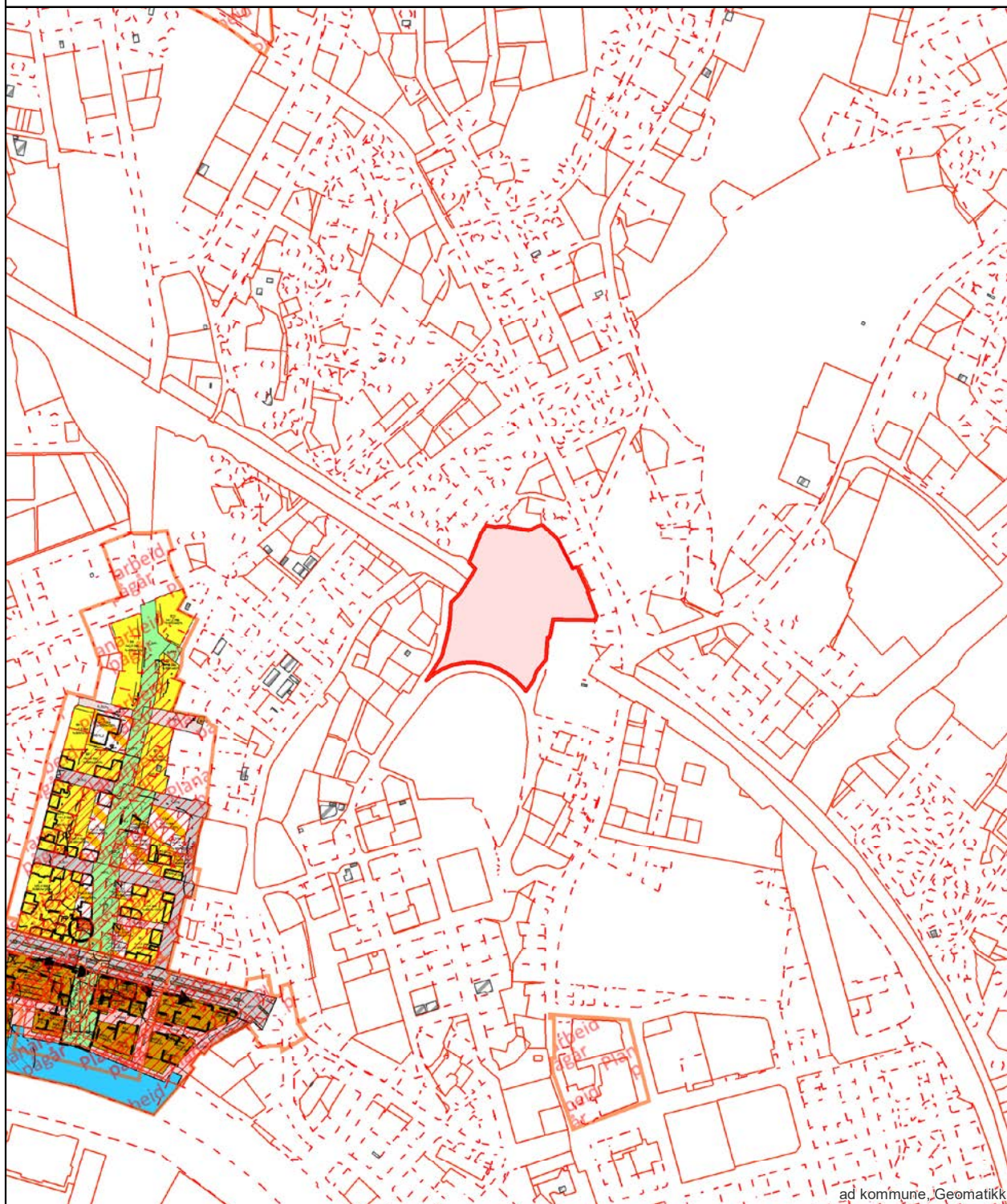
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-01-23



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



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 26.01.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 1428

Adresse: Frøyas gate 47, 1608 FREDRIKSTAD

Referanse: 1111260009

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

Vedlegg

1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)		
St. Hansfjellet II, blokk K				
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	12.08.87	01.06.88	304/88
Byggherre	Adresse		Tlf.	
FOBBL	Boks 104,1601 Fredrikstad		317886	
Anmelder	Adresse		Tlf.	
NBBL Utbygging A/S	Boks 54, 1701 Sarpsborg		156100	
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Magnar Huse	c/o A/S Veidekøe Boks 68, 1720 Greåker		336199	

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

 hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Det må monteres lukkere på dører til boderom og garasje.
- Tekniske rom må merkes.
- Det skal være min. 5 cm luftespalter ved raft.
- Noe isolasjon på loft må utbedres.

Uttalelse fra sanitærkontrollen følger vedlagt.

Arbeidet må være utført innen: 2 mnd.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Fredrikstad	Fredrikstad bygningsvesen
03.01.90	<i>Hil Høyen</i>
	Underskrift

Sendes til				
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input checked="" type="checkbox"/> Anmelder	<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggesøknadsmyndighet	<input type="checkbox"/>

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 2128
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)		
St. Hansfjellet II, blokk K				
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	12.08.87	01.06.88	304/88
Byggherre	Adresse		Tlf.	
FOBBL	Boks 104, 1601 Fredrikstad		317886	
Anmelder	Adresse		Tlf.	
NBBL Utbygging A/S	Boks 54, 1701 Sarpsborg		156190	
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Magnar Huse	c/o A/S Veidekøe Boks 68, 1720 Greåker		336199	

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

 hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Det må monteres lukkere på dører til boderom og garasje.
- Tekniske rom må merkes.
- Det skal være min. 5 cm luftespalter ved raft.
- Noe isolasjon på loft må utbedres.

Uttalelse fra sanitærkontrollen følger vedlagt.

Arbeidet må være utført innen: 2 mnd.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Fredrikstad	Fredrikstad bygningsvesen
03.01.90	<i>Jul Hansen</i>
	Underskrift

Sendes til				
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input checked="" type="checkbox"/> Anmelder	<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet	<input type="checkbox"/>

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 2128

Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85

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

Scanned

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)		
St. Hansfjellet II, blokk K				
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	12.08.87	01.06.88	304/88
Byggherre	Adresse		Tlf.	
FOBBL	Boks 104,1601 Fredrikstad		317886	
Anmelder	Adresse		Tlf.	
NBBL Utbygging A/S	Boks 54, 1701 Sarpsborg		156190	
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Magnar Huse	c/o A/S Veidekøe Boks 68, 1720 Greåker		336199	

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

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Det må monteres lukkere på dører til boderom og garasje.
- Tekniske rom må merkes.
- Det skal være min. 5 cm luftespalter ved raft.
- Noe isolasjon på loft må utbedres.

Uttalelse fra sanitærkontrollen følger vedlagt.

Arbeidet må være utført innen: 2 mnd.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

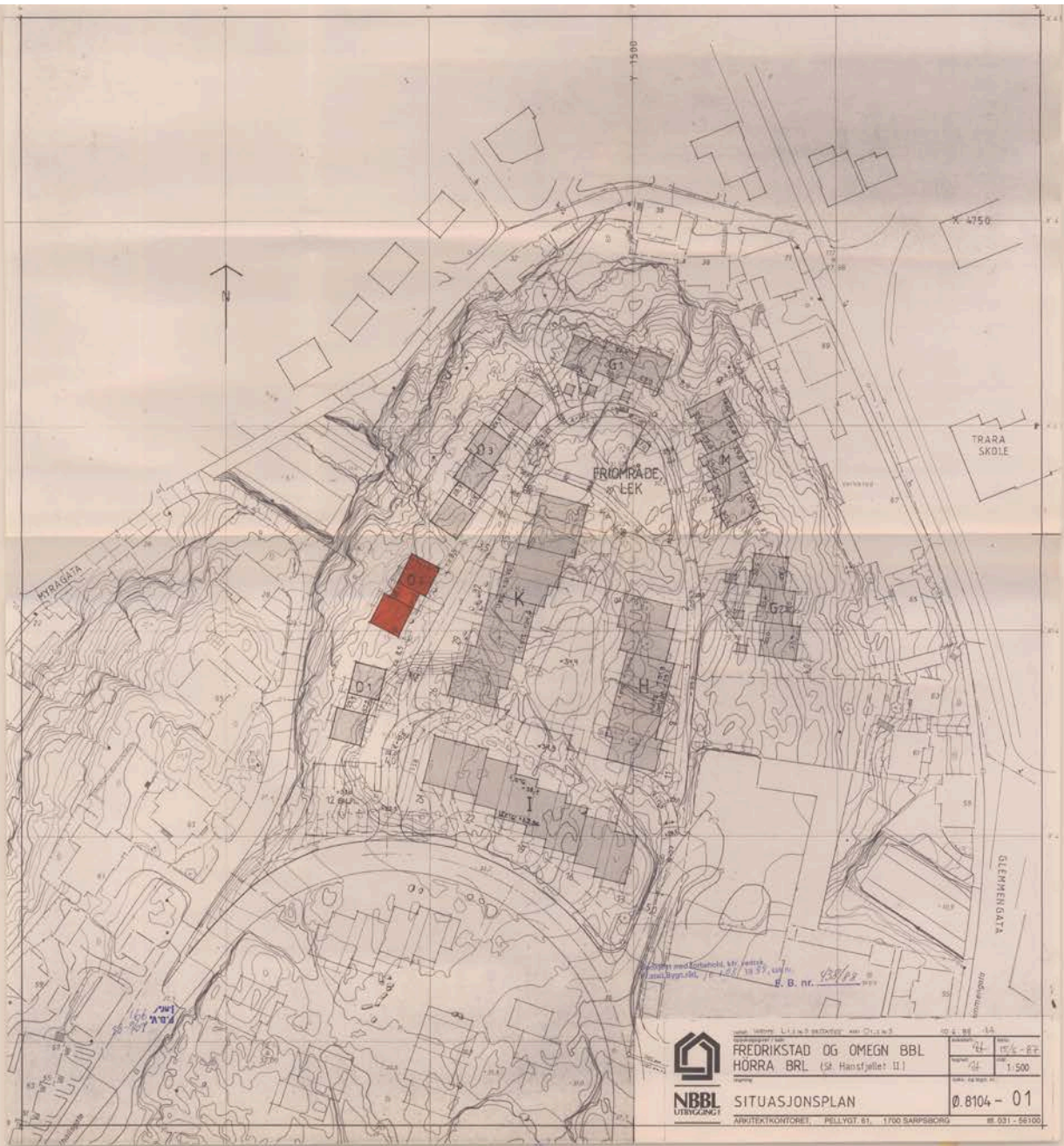
Sted og dato	Stempel
Fredrikstad	Fredrikstad bygningsvesen. <i>[Signature]</i> Underskrift
03.01.90	

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggeløyvemyndighet

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 2128
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85



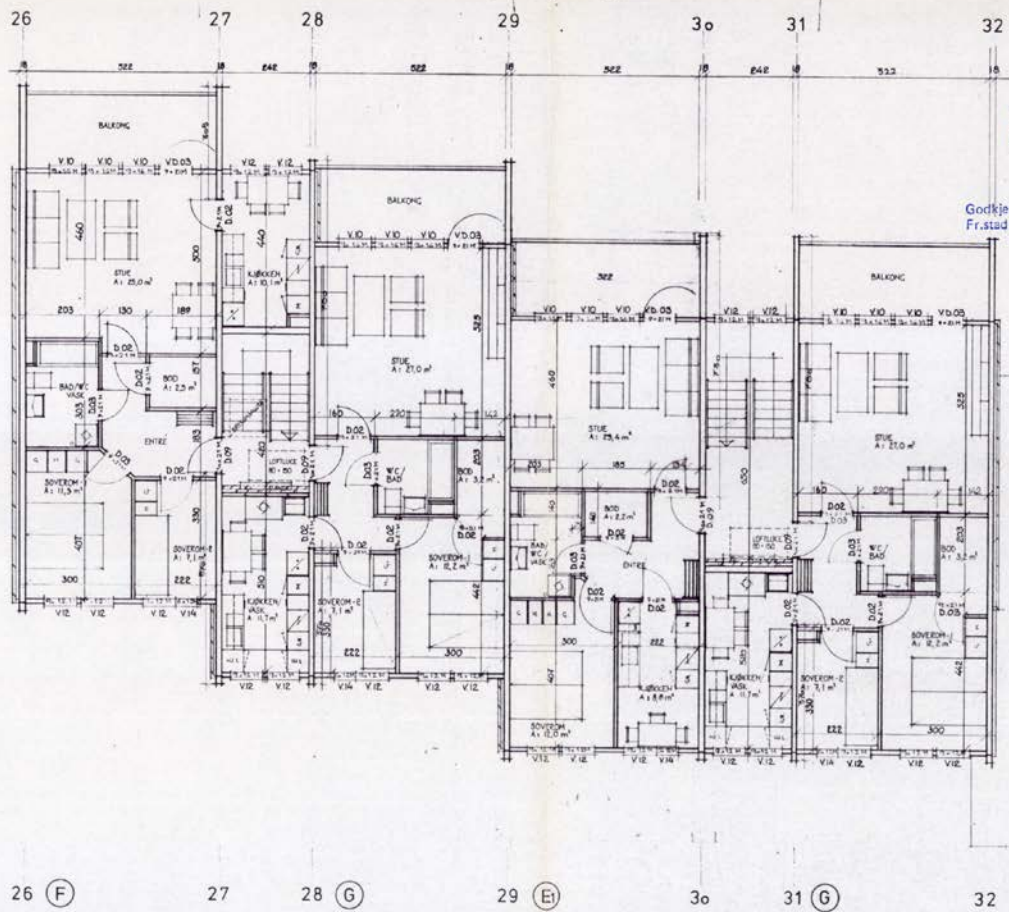
FREDRIKSTAD OG OMEGN BBL
 HORRA BRL (St. Hansfjellei II)

NBBL
 UTRANGT

SITUASJONSPLAN

ARKITEKONTORET, PELLVOT 61, 1700 SARPSBORG

Bl. nr.	74
Bl. nr.	1515-27
Skala	1:500
Ø. nr.	Ø. 8104 - 01



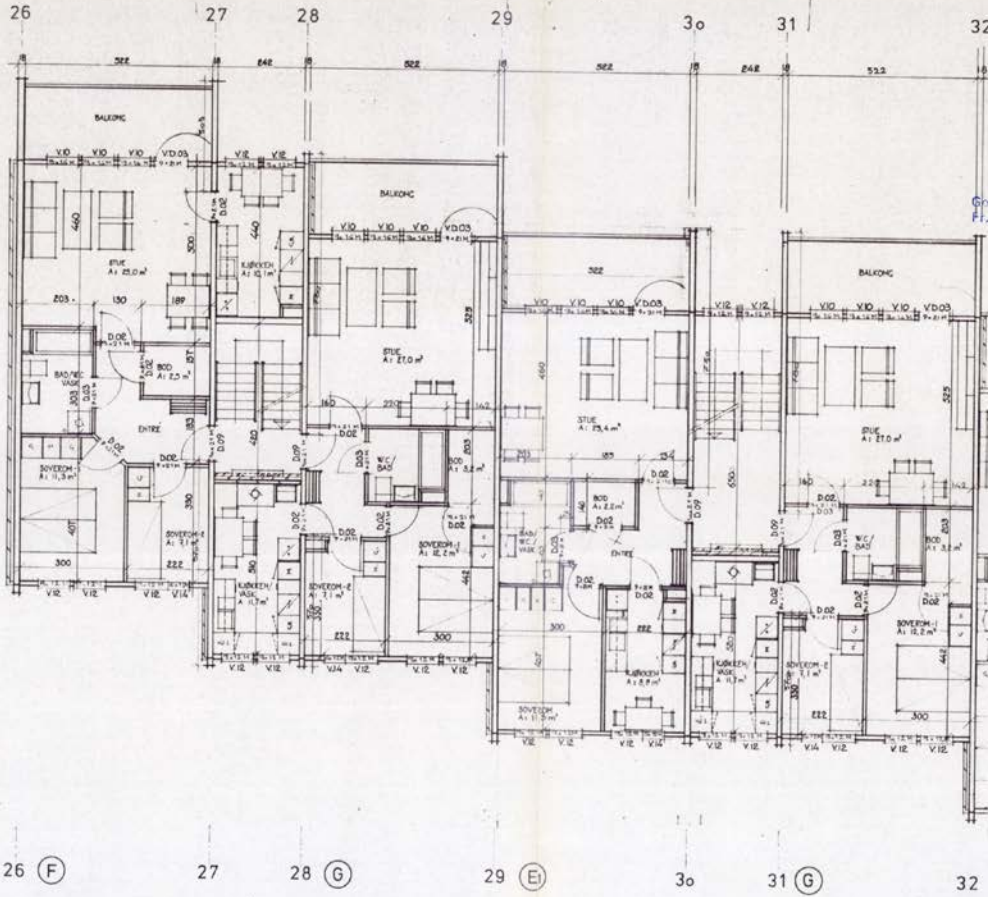
F.B.V. 12/8-87
 J.nr. 1302-445/88

TEKN. ETAT 14/8-87
 J.nr. 1302 ark.nr. 1400

Godkjent med forbehold, kfr. vedtak
 Fr.stad Bygn.råd, 01/10/88, sak nr. 304/88



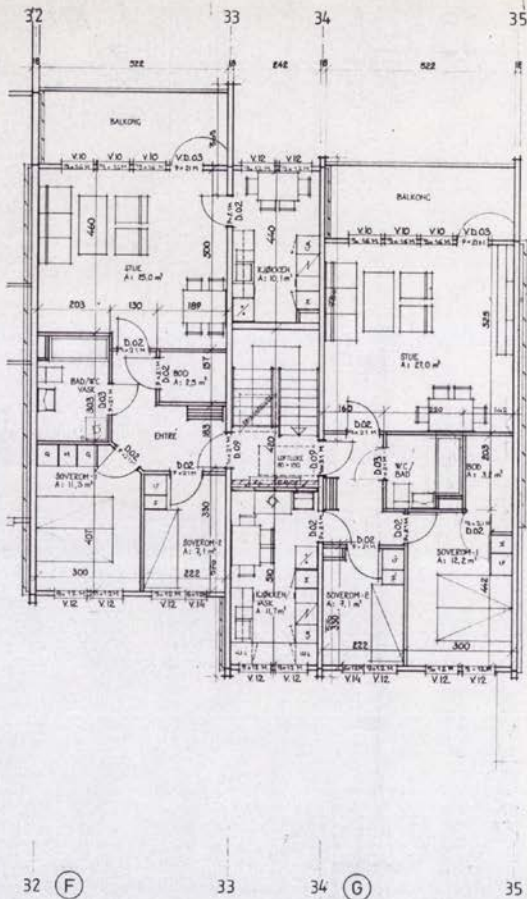
BY- og planregulering - KORTET TRONDHØM
 FREDRIKSTAD OG OMEGN B. B. L. 1:100
 ST. HANSFJELLET II
 BLOKK - K PLAN ETASJE-4 Ø 8104 - 305
NBBL NORSK BYGGEREGULERINGSLANDSFORENING
 ØSTFOLDKONTORET
 DELVEGETEN 51 1700 SANDNES



14p.82
 F.B.V. 1302
 j.nr. (445/86)
 TEKN. ETAT 14802
 j.nr. 1302 ark nr. 100

Godkjent med forbehold, kfr. vedtak.
 Fl.stud Bygn.råd, 01/06 19 88, sak nr. 304/88

BYGG- OG INNSIKTNING - TERNET UNISJAP
 FREDRIKSTAD OG OMEGN B.B.L.
 ST HANSFJELLET II
 BLOKK - K PLAN ETASJE - 3 Ø 8104 - 304
NBBL
 ANFORSKE REKONSTRUKSJONSLANDSVERNINGS-
 REFORMULORST 101 (2011) 01 01 200
 PELLYGATIONEN 01 12001 GOSSENKJE



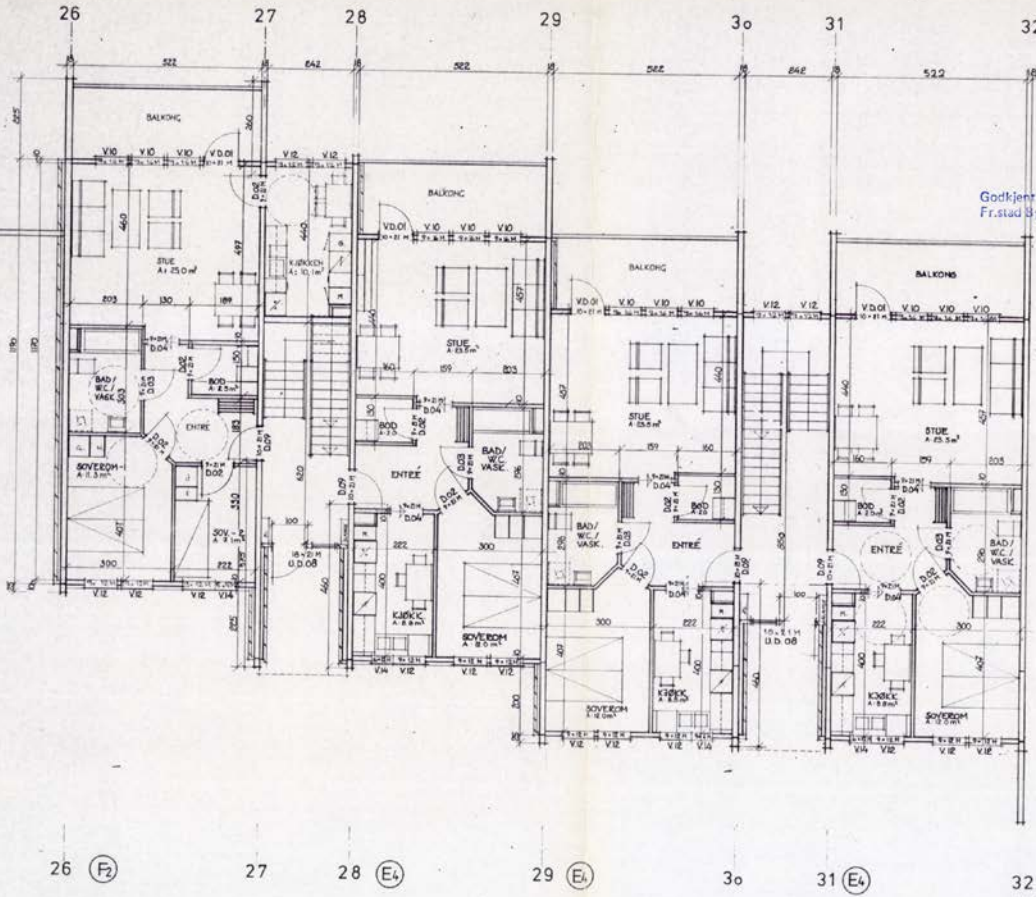
F.B.V. 14/8.87
 Lnr. 1309-
 (445/88)

Godkjent med forbehold, kfr. vedtak
 Frøsd Bygn.råd, D11 0619 88, sak nr. 304/88

TEKN. ETAT 18-87
 j.nr. 1302 ark nr. 1010



BYGNINGS- OG VINDUSSTYRE - RÅDET	B/L - BY
FREDRIKSTAD OG OMEGN B.B.L.	ST. HANSFJELLET II
BLOKK - K	PLAN ETASJE-3
Ø 8104	314
NBBL	NORSKE BYGGEKONSTLERS LANSKAP
BYFOLDKONTOR	1700, SANDVICK



F.B.V. 12/6-82
 l.nr. 1309-(445/88)

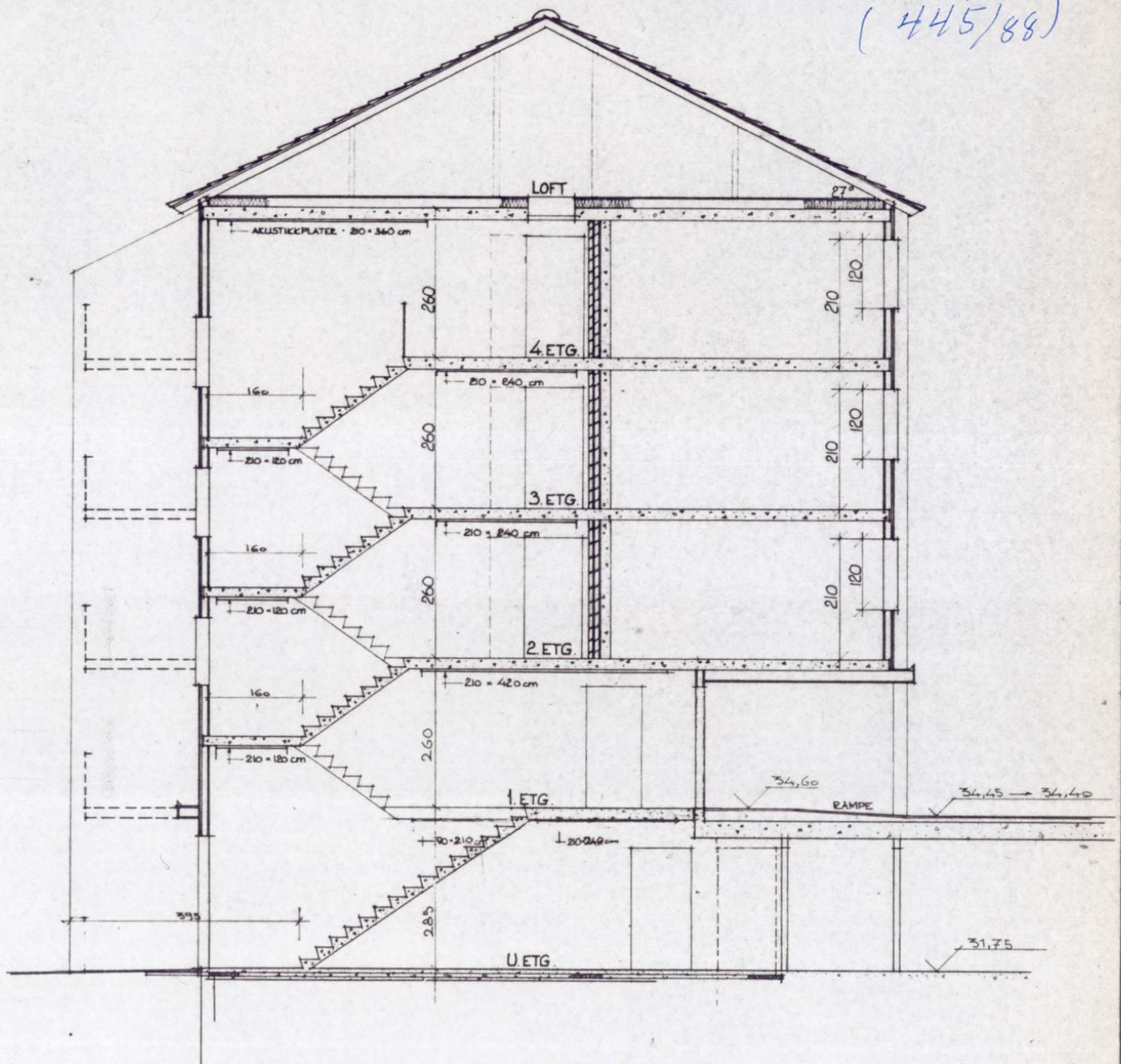
TEKN. ETAT 14/8 82
 j.nr. 1302 ark nr. 0400

Godkjent med forbehold, kfr. vedtak.
 Fr.stad Byggråd, D11 06 19 88, sak nr. 304/88

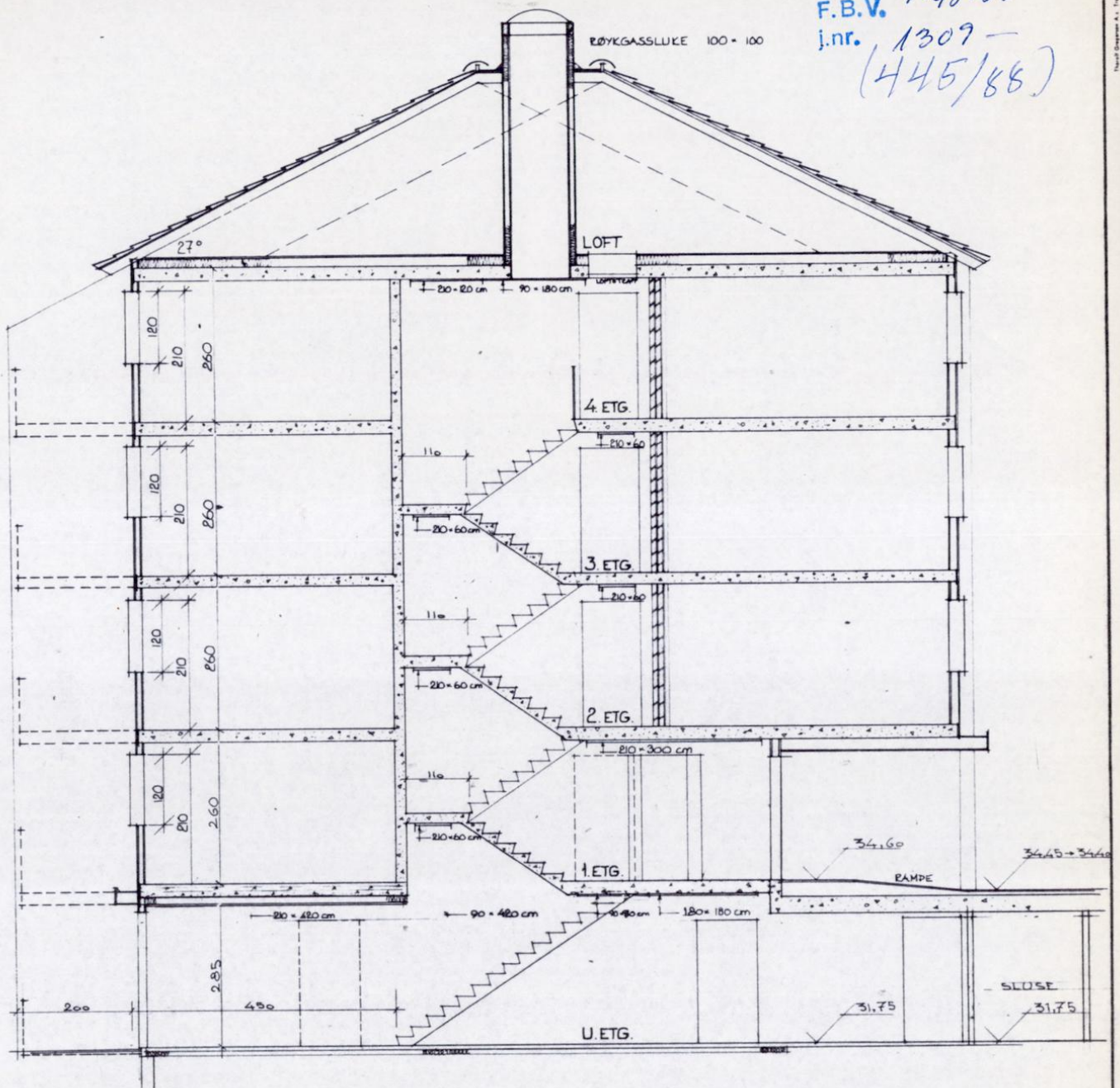


MAKETSHT og V. 1988
 BY LOK. 10. L. 1988
 FREDENSTAD OG OMEGN B.B.L.
 ST. HANSFJELLET II
 BLOKK - K PLAN ETASJE - 1 8104 - 302
NBBL NARVINGE BOLIGVESELSKAP LANDSFORENING
 BRYTOLD KONTORST. 10. (020) 51 8 24
 PELLVÅGATEN 61. 7020 SANDNES

F.B.V. 12/2.87
j.nr. 1309 -
(445/88)

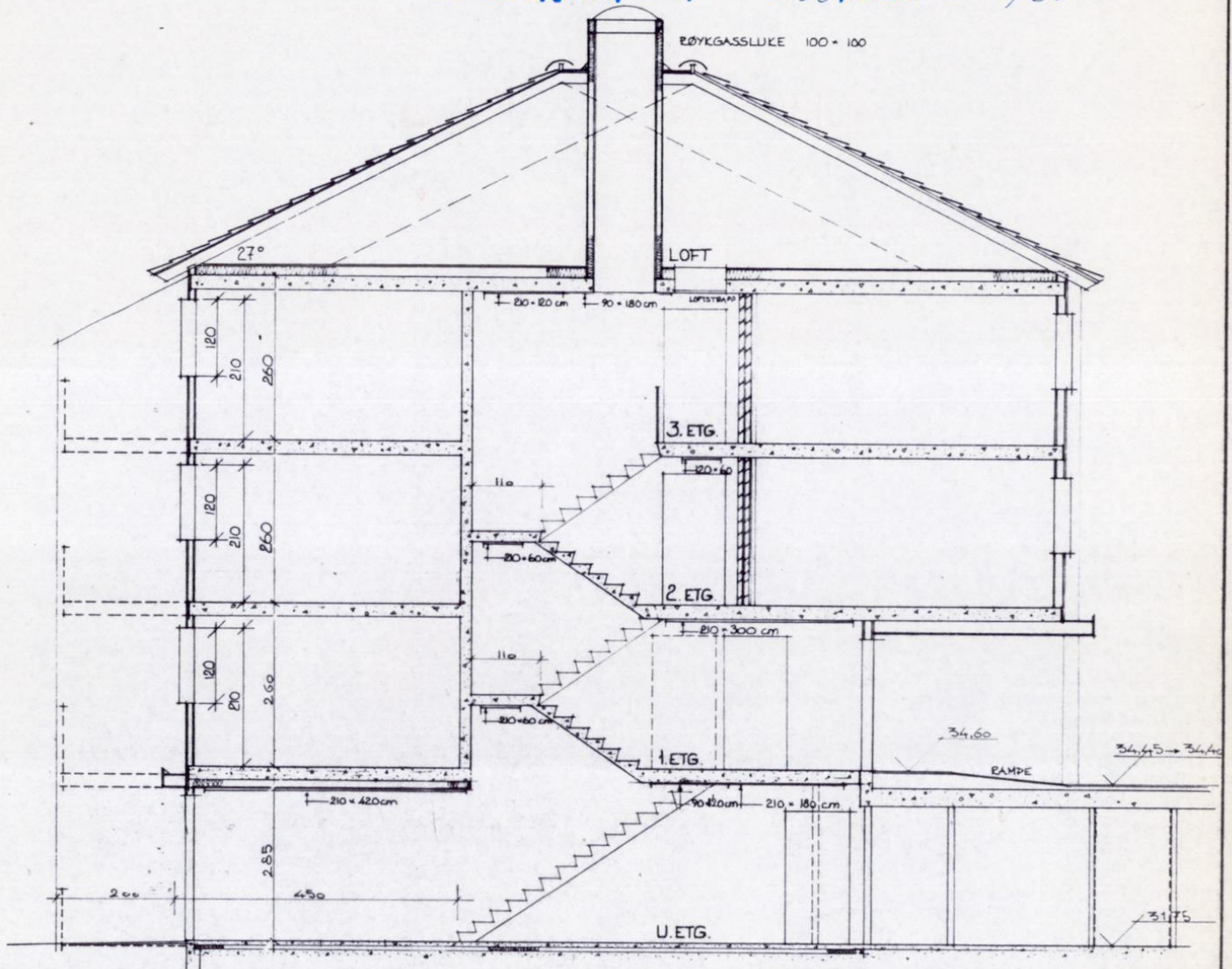


F.B.V. 12/8.82
j.nr. 1309 -
(445/88)

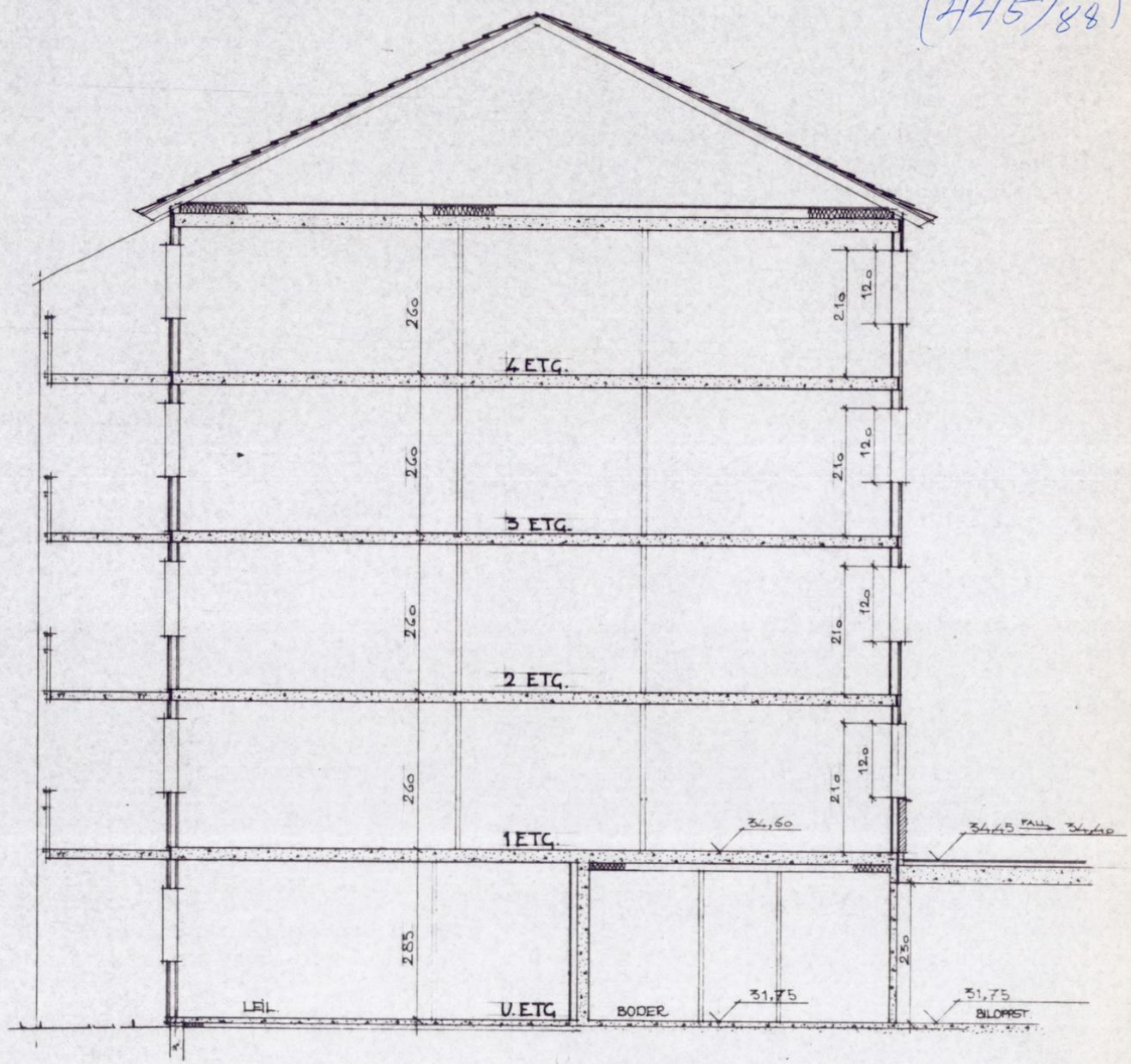


F.B.V. 12/8.87
j.nr. 1309 -
(445/88)

Godkjent med forbehold, kfr. vedtak.
Fr.stad Bygn.råd, 01/06 1988, sak nr. 304/88

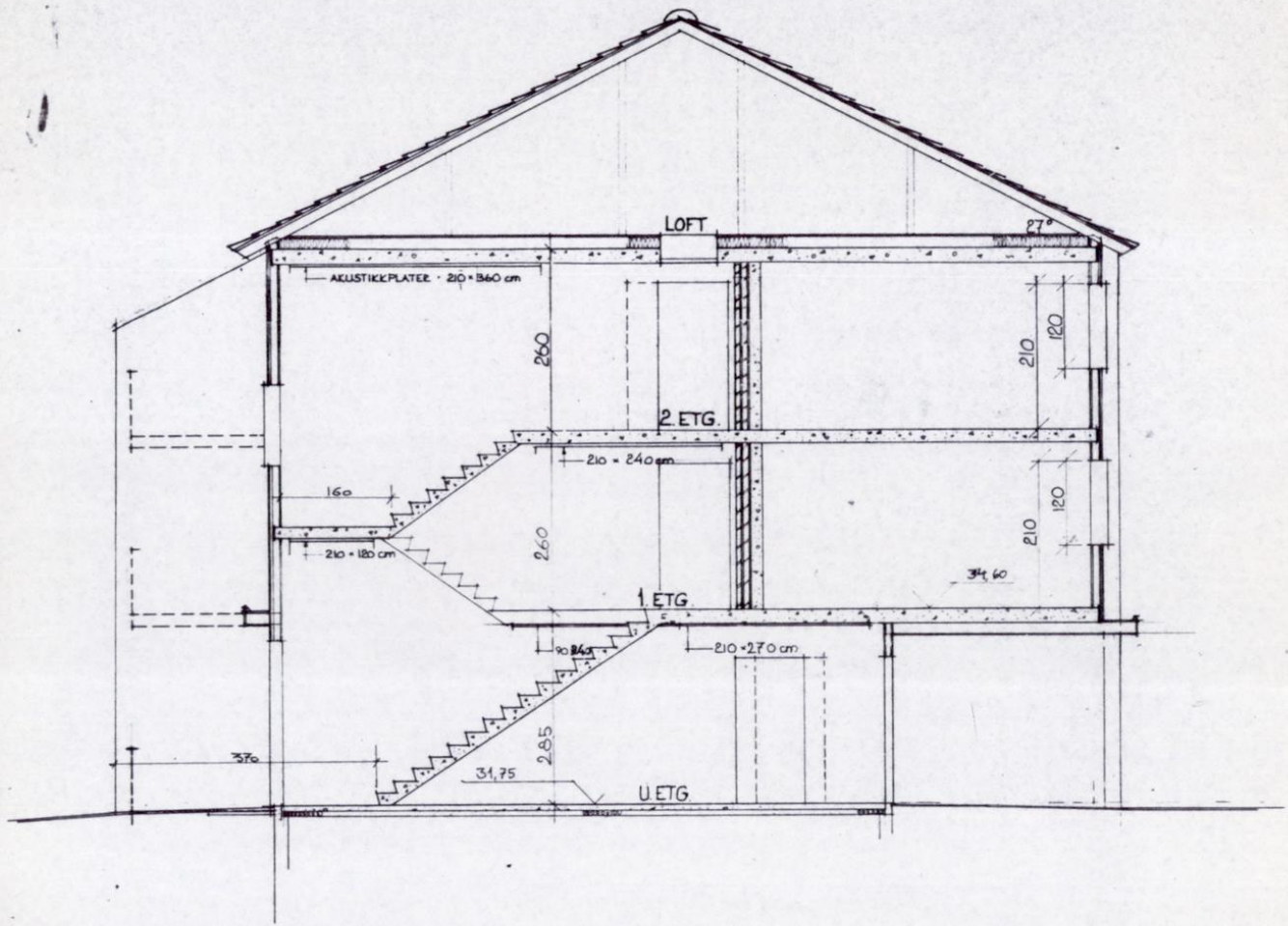


F.B.V. 12/8.87
j.nr. 1309 -
(445/88)

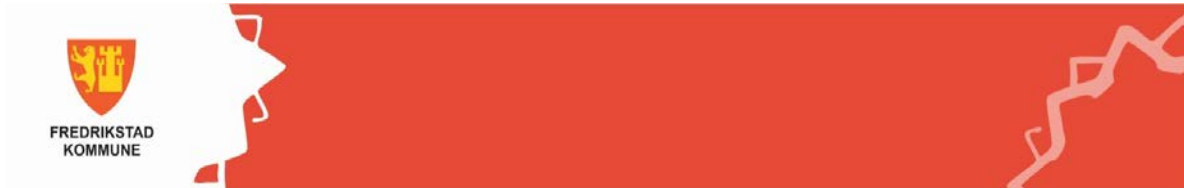


12/8.87
F.B.V.
j.nr. 1309 -
(445/88)

Godkjent med forbehold, kfr. vedtak.
Fr.stad Bygn.råd, 0110019 88, sak nr. 304/88



David Engman A.S. Tefti, Halden, Jæren A.S.



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 29. januar 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 1428 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Frøyas gate 47, 1608 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, 29.01.2026

Til informasjon!

Eiendom: 300/1428 Frøyasgate 47

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

DAGBOKFØRT

30.08.88 09600 kfr BC

FREDRIKSTAD BYRETT

AVTALE

Mellom Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag A/L

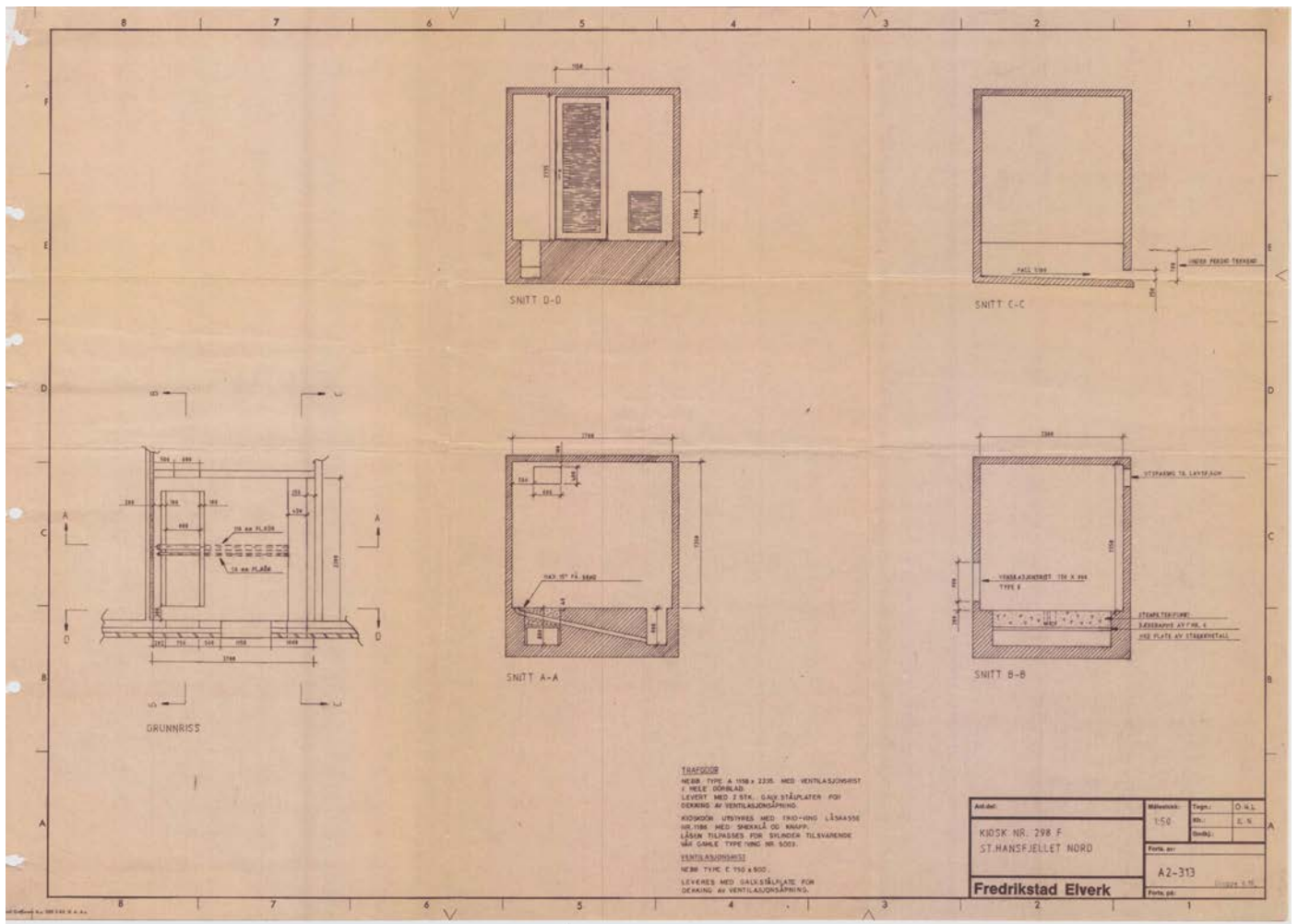
og FREDRIKSTAD ELVERK, nedenfor kalt FE

1. FOBBL gir herved FE stedsevarende bruksrett uten vederlag til del av bestående bygning for montering av nettstasjon, innvendig mål l x b x h = 3300 x 3700 x 2351 i mm takhøyde på sin eiendom gnr 300, bnr 1428 i Fredrikstad.
2. Bruksretten er stedsevarende så lenge arealet blir benyttet til nettstasjon. Dersom FE fjerner nettstasjonen, opphører bruksretten automatisk. Nettstasjonen skal ikke være til hinder for framtidig utnyttelse av eiendommen.
3. Grunneieren må til enhver tid sørge for uhindret tilkomst fram til nettstasjonen. Kabelen må ved eventuell feil til enhver tid være tilgjengelig for reparasjon. FE plikter å utbedre, eventuelt erstatte, alle skader ved slike inngrep.
5. Dersom bygninger eller andre innretninger skal plasseres i nærheten av nettstasjonen eller kabeltraséen, må FE varsles i god tid før arbeid med forannevnte settes i gang.
6. Avtalen utstedes i tre -3- eksemplarer, en til hver av partene og en til tinglysing.

Fredrikstad, 17.08.88

Kj. Morvig
FREDRIKSTAD ELVERK

GRUNNEIER
Hørra Borettslag
Arvid O. Br.



DAGBOKFØRT

30.08.88 09640 *kr BL*

AVTALE

FREDRIKSTAD BYRETT

Mellom Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag A/L.....

og FREDRIKSTAD ELVERK, nedenfor kalt FE

1. FOBBL..... gir herved FE stedsevarende bruksrett til tomt, 30 m² (5 m x 6 m) for montering av nettstasjon på sin eiendom gnr 300 , bnr 1428 i Fredrikstad.
2. Tomten stilles vederlagsfritt til FE's disposisjon og bruksretten er stedsevarende så lenge tomten benyttes til nettstasjon. Dersom FE fjerner nettstasjonen, opphører bruksretten automatisk. Nettstasjonen skal ikke være til hinder for framtidig utnyttelse av eiendommen.
3. Grunneieren må til enhver tid sørge for uhindret tilkomst til nettstasjonen ved at gjenstander ikke må plasseres inn til denne slik at inspeksjon og drift hindres.
4. FE har på samme måte rett til trasé for kabel over eiendommen fram til nettstasjonen. Kabelen må ved eventuell feil til enhver tid være tilgjengelig for reparasjon. FE plikter å utbedre, eventuelt erstatte, alle skader ved slike inngrep.
5. Dersom bygninger eller andre innretninger skal plasseres i nærheten av tomten eller kabeltraséen, må FE varsles i god tid før arbeid med forannevnte settes i gang.
6. Avtalen utstedes i tre -3- eksemplarer, en til hver av partene og en til tinglysing.

Fredrikstad, 17.08.88

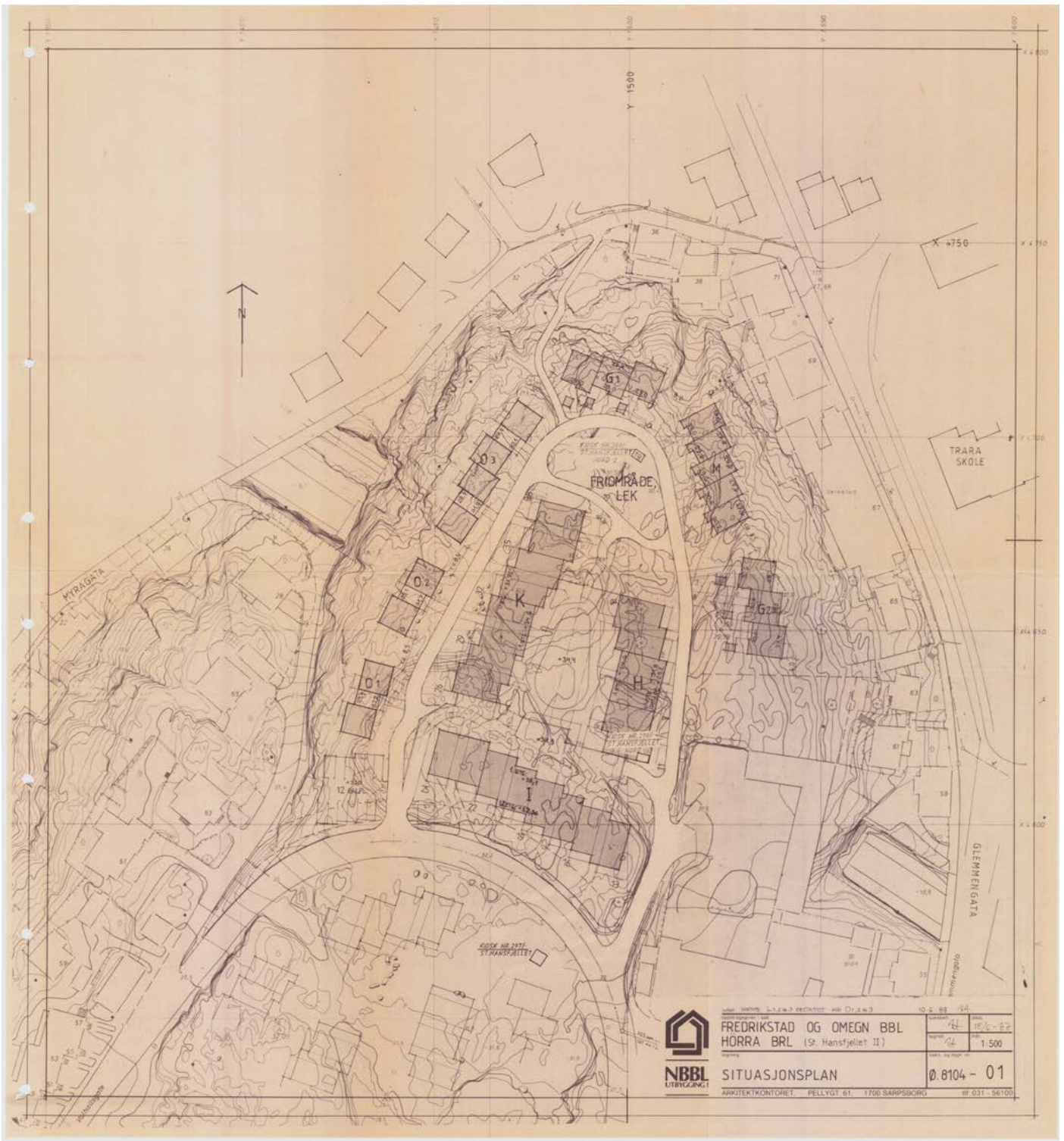
FREDRIKSTAD ELVERK

M. Moring


GRUNNEIER

Hørra Borettslag

Ann-Kristin Dake



Dok. avg 5070,-



Doknr: 601 Tinglyst: 27.01.1993 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SKJØTE

TINGLYST

27 JAN. 1993

FREDRIKSTAD BYRETT

DAGBOKNR: 601

H. O. J.

Fredrikstad kommune skjøter og overdrar herved sin eiendom gnr.300 bnr.1428 med reguleringsbetegnelsen Valhalls gate 26 i Fredrikstad til Hørra Borettslag foretaksnr. 931173952 for kjøpesum kr. 203268,- som er oppgjort på avtalt måte.

Eiendommen er en boligeiendom og er bebygd med rekkehus/kjede og 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, 26.11.1992

FREDRIKSTAD KOMMUNE

K. H. H. H.

.....

ORDFØRER

Hørra Borettslag

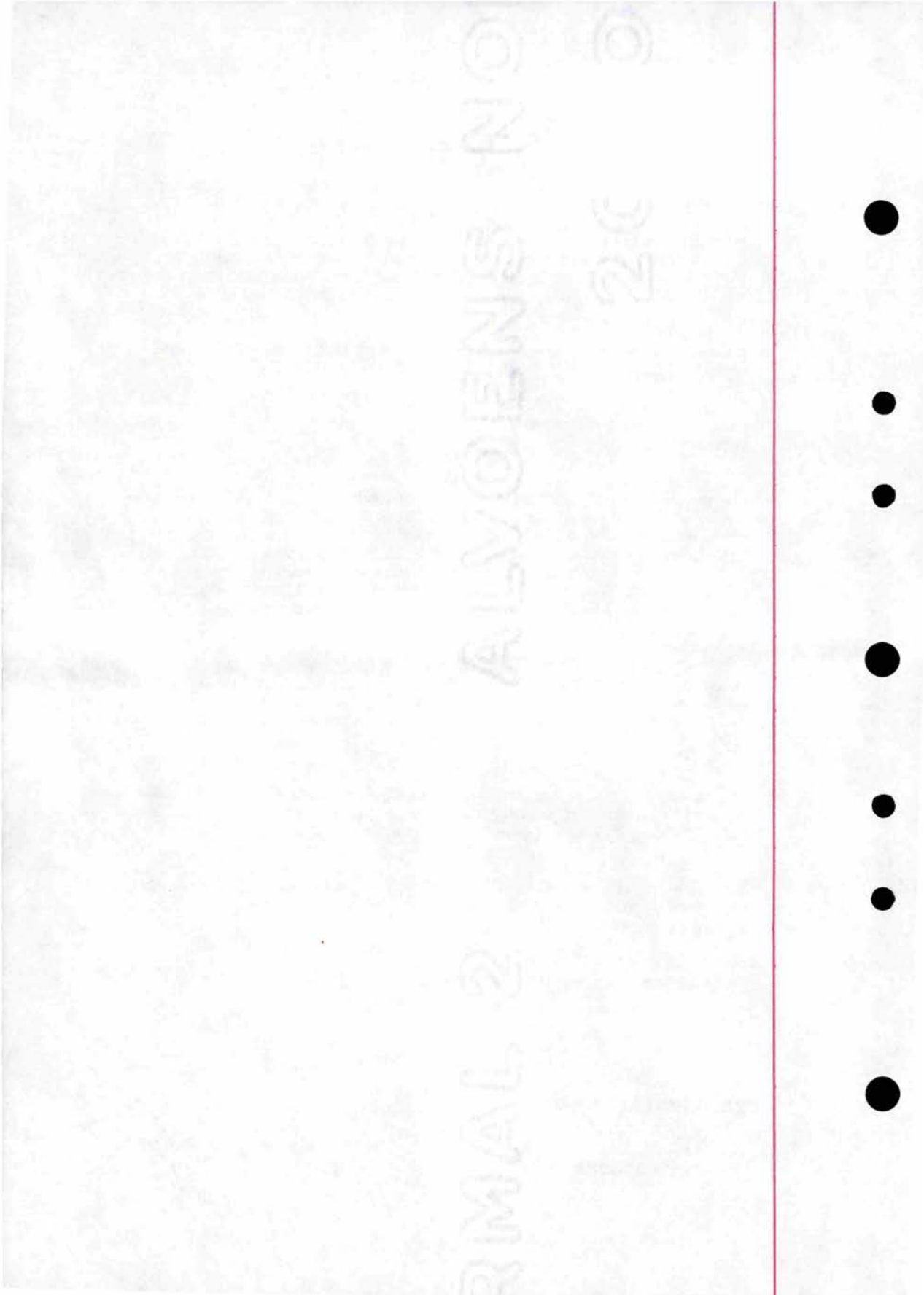
Thore A. Sandvick

.....

Kjøper

Thore A. Sandvick

Eierne er i bil. dok.





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, varmpumper 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktssignering 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: Frøyas gate 47
1608 FREDRIKSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Strandli-Halvorsen

Oppdragsnummer:

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

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