



# STAVLUND



Vedlegg til Salgsoppgave

## **Nabbetorpveien 27B**

Vår ref.: 192250075

FREDRIKSTAD 29.05.2025

1. Tilstandsrapport fra Magnus Langvik, fredag 23. mai 2025
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
  - a. dbnr
4. Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
  - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
  - b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
  - c. Oversikt kommunale pålegg VA
  - d. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
  - e. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiervesen
  - f. Utsnitt fra grunnkartbasen
  - g. Matrikkelrapport
  - h. Opplysning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
5. Informasjon fra forretningsfører
  - a. Årsoppgjør/Årsmøte med protokoller.
  - b. Vedtekter
  - c. Husordensregler
6. Eiers Energiattest hentet på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)
7. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
8. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
9. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
10. Budskjema

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

Med vennlig hilsen

Ruth Rostad  
Jurist /Eiendomsmedlerfullmektig MNEF

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Nabbetorpveien 27B  
1632 GAMLE FREDRIKSTAD  
Gnr./Bnr.: 303/717  
Andelsnr. : 23  
Fredrikstad kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 89 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 89 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 23.05.2025

## Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

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

### TG IU Ikke undersøkt

---

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

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	23.05.2025
Referansenummer	15071768
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0075
Hjemmelshaver/selger	Alba Kathrine K Munoz/Mads Carlsen Møklegård
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Alba Kathrine K Munoz
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	12 °C
Rapportdato	26.05.2025 18:08

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Nabbetorpveien 27B
Postnummer/sted	1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	303/717
Andelsnr.	23
Borettslag / Sameie	Presteløkka II Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 2680 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1966		

## Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Presteløkka II Borettslag, beliggende i Fredrikstad kommune. Borettslaget består av 84 andeler. Felles tomt for borettslaget opparbeidet med asfalterte biloppstillingsplasser, gressplen og diverse beplantning.

Boligbygg over fire etasjer samt kjeller og loft. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur, bærende elementer og skillende dekker i hovedsak av betong og murkonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med teglstein, fasadeplater og liggende trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig teknet med takplater. Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35db. Balkongdør med to-lags glass fra 2020. Vinduer med to-lags glass fra 1988 og fra ukjent årstall. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Bygningen har felles varmtvann.

Leilighet beliggende i byggets første etasje. Adkomst via felles trapperom. Leiligheten består av entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og to soverom. Utgang fra stue til vestvendt innglasset balkong.

Leiligheten disponerer en kjellerbod og en loftsbod. I tillegg har borettslaget felles vaske/tørkerom og sykkelbod.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad.		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken		Ventilasjon og avtrekk	9	
		Innredning	9	
Øvrige rom		Overflater himling	9	
		Overflater gulv	9	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

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

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

### Primærom (P-rom) og Sekundærom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

### Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

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

# Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Loftsetasje.		3		3	
		Bod.			
1. etg.	69		11	80	
	Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og to soverom.		Innglasset balkong.		
Kjeller.		6		6	
		Bod.			
SUM	69	9	11	89	
<b>Total bruksareal: 89 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 69 m<sup>2</sup> P-ROM og 11 m<sup>2</sup> S-ROM. S-ROM omfatter innglasset balkong.

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 10 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 3 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 7 m<sup>2</sup>.

Sjakt i bad er medregnet i leilighetens bruksareal.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

# Rapport

## Våtrom - Bad.

Baderom rehabilitert i regi av borettslaget i 2008/2009 i følge opplysninger fra eier.

Flislagt gulv med varme.

Flislagte vegger.

Himling belagt med himlingsplater.

Servantinnredning med profilerte fronter.

Servant med ett-greps armatur.

Speilskap med belysning over servant.

Dusjkabinett med skyvedører av glass.

Vegghengt toalett med innebygget sisterner.

Opplegg for vaskemaskin.




Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i himling.

Vannrør av typen plastrør og forkrommede rør.

Synlige avløpsrør av plast.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner

	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viste vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 26 mm. Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 15 mm over en avstand på 80 cm. Dette er vurdert som tilfredsstillende.
	TG 2	
	Overflater gulv	Det er registrert bomlyd i enkelte gulvfliser ved døråpning. Dette kan indikere manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan være svekket mot mekanisk påkjenning.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

## Kjøkken

---

Innredning med profilerte fronter.  
Benkeplate av laminat.  
Nedsenket oppvaskum av rustfritt stål.  
Ett-greps armatur.  
Oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.  
Komfyrvakt og ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp.  
Vannrør av typen plastrør og kobberør.  
Avløpsrør av plast.  
Varmtvannsbereider plassert i benkeskap. Berederen er i følge opplysninger fra eier ikke i bruk.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Annet

	Informasjon	Det er ikke etablert automatisk lekkasjesikring i kjøkkenet. Etablering av automatisk lekkasjesikring anbefales.
--	-------------	--

	TG 2	Ventilasjon og avtrekk	Ventilatoren er av eldre dato og mangler fettfilter.
--	------	------------------------	--

	Innredning	Det mangler skapfront på oppvaskmaskin.
--	------------	---

## Øvrige rom

---

Gulvflater belagt med laminat.  
Veggflater belagt med tapeter, samt vegger i malte, slette flater.  
Himlinger i malt betong.  
Profilerte innerdører.  
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad og kjøkken.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon


	TG 2	Overflater himling	Maling/sparkling av himling i soverom 1 er ufullstendig.
--	------	--------------------	--

	Overflater gulv	Gulvflaten i soverom 2 bærer preg av slitasje.
--	-----------------	--

## Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår.  
Vedovn fra ca. 2023 plassert i stue.


 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Ildsteder inne i boligen

 TG 2 Skorsteiner inne i boligen | Skorsteinen har en alder som medfører risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid. Skorsteinen har noen riss i pusslaget over ildsted.

## Etasjeskiller - 1. etg.

Etasjeskille av betong.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Skjevhetmåling

 Skjevhetmåling | Det er kun registrert mindre skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 7 mm i stue, og ca. 7 mm i soverom 1.

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen plastrør, kobberrør og forkrommede rør.  
Avløpsrør av plast.  
Rørstammer i blokken ble skiftet i 2008/2009 i følge opplysninger fra eier.  
Fordelerskap med stoppekranter plassert i bad.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Hovedstoppekran

 TGIU Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei.

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Vet ikke.

Forekommer det at sikringer løses ut: Det har hendt ved overbelastning av kurs på kjøkken.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

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

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av EI-anlegg: Sikringskap med automatsikringer og strømmåler plassert i felles trapperom.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Med bakgrunn i dette anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger i betong/murkonstruksjon, utvendig forblendet med teglstein, fasadeplater og liggende trekledning.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon - Fasader inkl. kledning

## Dører og vinduer

Slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35db. Balkongdør med to-lags glass fra 2020. Vinduer med to-lags glass fra 1988 og fra ukjent årstall.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Dører



TG 2

Vinduer

Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

## Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vestvendt innglasset balkong. Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av metall, glass og fasadeplater.



TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Innglassing mangler en rute. Tiltak bør påregnes.

## Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

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

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten.

Det er målt mellom 2,15 og 2,51 meter takhøyde.

### Sjekkliste dokumentasjon

#### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Ikke fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Ikke fremlagt.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Ikke fremlagt.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 13.05.2025.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

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

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

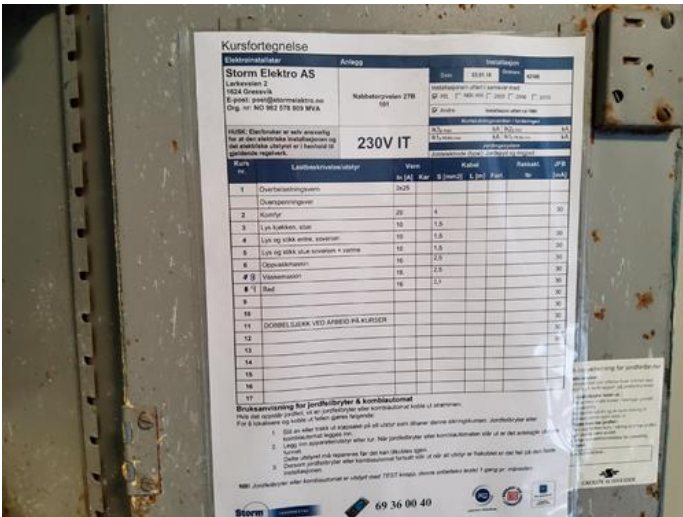
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad.]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap ]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse ]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192250075		
Adresse	Nabbetorpveien 27B				
Postnr.	1632	Sted	GAMLE FREDRIKSTAD		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige forsikring	Polise/avtalensr	78963081		
Selger 1 Fornavn	Mads	Etternavn	Carlsen Møklegård		
Selger 2 Fornavn	Alba	Etternavn	Kathrine K Munoz		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

#### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

##### 2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentaar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentaar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentaar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentaar Vi hadde tilfelle med mus på veranda, da grillen ikke var rengjort. Ikke hatt noe problem inne i boligen
10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentaar
11. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentaar
13. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentaar
14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentaar Ja felles i borettslaget
15. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentaar
16. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**  
 Nei  Ja
- 16.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentaar
17. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentaar
18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentaar
19. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**  
 Nei  Ja
- 19.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja Kommentaar

**20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.**

Nei  Ja Kommentar

**20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?**

Nei  Ja Kommentar

## **SPØRSMÅL FOR BOLIGER I**

### **SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

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

Nei  Ja Kommentar

**26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

## **TILLEGGSKOMMENTAR**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: <a href="https://buysure.no/Anticimex/vilkaar">https://buysure.no/Anticimex/vilkaar</a>	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: <a href="https://buysure.no/boligselgerforsikring">buysure.no/boligselgerforsikring</a>
---	---

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

<input type="checkbox"/>	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 950058846 Andelsnr.: 23

Presteløkka 2 Borettslag

Registreringsenhet:

Statens kartverk. Oppdatert per: 09.05.2025 kl. 10.05

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

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/938027-1/200  
02.08.2021 21:00

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 2 600 000

OMSETNINGSTYPE: Fritt salg

MUNOZ ALBA KATHRINE KJERRE

F.NR: 030397 38685 IDEELL: 1/2

MØKLEGÅRD MADSEN CARLSEN

F.NR: 160895 34155 IDEELL: 1/2

## HEFTELSE

Heftelser i eiendomsrett:

2021/938045-1/200  
02.08.2021 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 2 161 000

PANTHAVER : Berg Sparebank

ORG.NR: 937 885 288

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/20333-1/201  
20.11.2006

REGISTRERE NY  
BORETTLAGSANDEL

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 303 Bnr.: 717 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Nabbetorpveien 27 A  
Gatenr: 26500  
Kommune: FREDRIKSTAD  
Postkrets: 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Gateadresse: Nabbetorpveien 27 B  
Gatenr: 26500  
Kommune: FREDRIKSTAD  
Postkrets: 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per:09.05.2025 kl. 10.05

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

#### HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1992/9189-1/86 07.10.1992 HJEMMEL TIL  
EIENDOMSRETT  
VEDERLAG: NOK 197 802  
Omsetningstype: Annet  
Presteløkka 2 Borettslag  
ORG.NR: 950 058 846  
GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED  
FLERE

#### PENGEHEFTELSE

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

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger.

Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1978/4531-1/86 23.11.1978	OBLIGASJON Beløp: NOK 1 335 600 Panthaver: FREDRIKSTAD OG OMEGN BOLIGBYGGELAG AL LØPENR: 7232293 PRIORITET ETTER BYGGELÅNSOBLIGASJON(ER) OG / ELLER SENERE FASTSATTE LÅN. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 717 F
2000/6783-1/86 02.06.2000	** PRIORITETSBESTEMMELSE Prioritet veket for obl kr 15.000.000,- til Den Norske Stats Husbank
2002/6121-1/86 21.05.2002	** PRIORITETSBESTEMMELSE Prioritet vikes for obligasjon kr. 911.400,- til Husbanken.
2000/7301-1/86 14.06.2000	OBLIGASJON Beløp: NOK 15 000 000 Panthaver: HUSBANKEN ORG.NR: 942 114 184 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2000/7301-2/86 14.06.2000	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 1993/5595-1 VEKET FOR OBL STOR KR 680 000 TIL KREDITKASSEN
2002/6427-1/86 28.05.2002	OBLIGASJON Beløp: NOK 911 400 Panthaver: HUSBANKEN ORG.NR: 942 114 184 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1342608-1/200  
01.10.2018 13:18

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 21 000 000  
Pantaver: OBOS-BANKEN AS  
ORG.NR: 911 986 884  
GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED  
FLERE  
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/1065729-1/200  
23.09.2022 10:56

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 3 500 000  
Pantaver: OBOS-BANKEN AS  
ORG.NR: 911 986 884  
GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED  
FLERE  
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1770786-1/200  
05.08.2024 12:44

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 2 200 000  
Pantaver: OBOS-BANKEN AS  
ORG.NR: 911 986 884  
GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED  
FLERE  
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1992/9189-2/86 07.10.1992

ERKLÆRING/AVTALE  
Bestemmelse om anlegg og  
vedlikehold av ledninger m.v.  
Bestemmelse om gjerde  
GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED  
FLERE

## GRUNNDATA

1964/483-1/86 10.06.1964 REGISTRERING AV GRUNN  
Denne matrikkelenhet utskilt fra:  
KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1417  
SAMT BNR. 1421

2020/1475010-1/200  
01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED  
KOMMUNEENDRING  
Tidligere:  
KNR: 0106 GNR: 303 BNR: 717

2024/818630-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED  
00:00 KOMMUNEENDRING  
Tidligere:  
KNR: 3004 GNR: 303 BNR: 717

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



Kartverket

STAVLUND AS  
KIRKEBRYGGA 4  
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Ruth Kristine Haftorn Rostad 192250075  
Vår referanse: 3752092/26403495  
Bestilling: C3 2025-05-14 (8) 21

Dato  
14.05.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
4531	86	23.11.1978	OBLIGASJON

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3107 FREDRIKSTAD	303	715	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238





DAGBOKFØRT

4. 18/5. 18

23 NOV 78 04531

A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund

BYFOODEN I  
FREDRIKSTAD

## Fellesobligasjon for borettsinnskudd

Presteløkka 11

Borettslag

erkjenner med dette å være skyldig andelseierne i borettslaget representert ved

Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag A/L

tilsammen kr. 1.335.600,-

~~kroneer om ni hundre og tre og tretti tusen seks hundre~~

(beløpet gjentas med bokstaver)

Beløpet utgjør summen av alle borettsinnskuddene som andelseierne har betalt til borettslaget.

For borettsinnskuddene er det utstedt partialobligasjoner til hver andelseier. Partialobligasjonene lyder på navn og er knyttet til andelsbrev. For borettsinnskuddene gjelder ellers reglene i lov om borettslag av 4. februar 1960, reglene i lagets vedtekter og i kontrakter inngått mellom laget og andelseierne i medhold av loven.

Borettsinnskuddene kan ikke kreves forrentet. De kan heller ikke kreves tilbakebetalt med mindre borettslaget opphører med sin virksomhet, jfr. 13. kapittel i lov om borettslag. I så tilfelle forfaller gjelden i sin helhet til betaling uten oppsigelse.

Til sikkerhet for borettsinnskuddene med eventuelle renter og omkostninger pantsetter borettslaget sin eiendom

Prestelandet 1 og 3- Nabbetorpveien 25-27-29

(eiendommens navn, gate- veinr. og gnr., bnr./matr.nr.)

i Fredrikstad kommune Fredrikstad  
tinglysingsdistrikt.

Pantsettelsen omfatter hele eiendommen med tilhørende rettigheter av enhver art. Videre inngår i pantsettelsen all nåværende og framtidig bebyggelse og alt tilbehør så som ovner, kaminer, komfyrer og anlegg for elektrisk oppvarming og vaskeri, samt enhver erstatningssum for hus og tilbehør. Borettslaget er forpliktet til å holde den pantsatte eiendom tilstrekkelig og betryggende forsikret og å sørge for forsvarlig vedlikehold.

Fellesobligasjonen for borettsinnskuddene har prioritet umiddelbart etter de faste lån som har vært nødvendige for gjennomføringen av bygge- og finansieringsplanen, herunder de lån og stønadslån, evt. tilleggs lån som er opptatt i Den Norske Stats Husbank til enhver tid.

Fellesobligasjonen har opptrinnsrett, dog slik at opptrinnsretten ikke gjelder i forhold til pantelån som skal nyttes til vedlikehold, modernisering eller utvidelse av bebyggelsen eller tilbehøret.

Husbankens samlykke lagt  
i hjelpeid.

Dersom gjelden ikke betales ved forfall, har kreditor rett til å la pantet selge ved tvangsauksjon og å inndrive gjelden uten søksmål hos skyldneren og senere eiere av pantet. Kreditor har også rett til å overta eiendommen til brukelig pant.

Som verneting gjelder den rettskrets eiendommen ligger i.

.....Fredrikstad,..... den .....30..... juni 1969.....

.....Presteløkka 11..... Borettslag

*Jenny Pettersen*  
*Jenny Aasen*

Vi/jeg bekrefter at .....ovennevnte.....  
bar underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

*Gullik Johansson*  
*Vedlegg 31. Høkerøy*  
*f. 24/7-49*

*K. Øllberg*  
*Østenevns. b. Pj.stad*  
*f. 30/1-47*



Kartverket

STAVLUND AS  
KIRKEBRYGGA 4  
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Ruth Kristine Haftorn Rostad 192250075  
Vår referanse: 3752119/26403630  
Bestilling: C3 2025-05-14 (8) 20

Dato  
14.05.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
1770786	200	5.8.2024	PANTEDOKUMENT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3107 FREDRIKSTAD	303	715	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

Elektronisk innsendt
Tinglyst - Statens kartverk
Dokumentnr: 2024/1770786/200
Registrerings tidspunkt: 05.08.2024 12:44

## Innsenderopplysninger:

F.nr/org.nr: 911986884  
Navn: OBOS-BANKEN AS  
Adresse: Postboks 6666 st  
olavs plass  
Postadresse: 0129 OSLO  
Innsenders referanse: 982201890

**PANTEDOKUMENT**

2024/1770786-1/200

**Pantsetter**

Navn	F.nr./org.nr.
Presteløkka li Borettslag	950 058 846

**Pantkravets størrelse**

Beløp	Valuta	Tilleggsansvar
2 200 000	NOK	

**Panthaver**

Navn	F.nr./org.nr.
OBOS-banken AS	911 986 884

**Panteobjekt**

Registerenhet	Type rettighet
FREDRIKSTAD kommune, knr. 3107 gnr. 303 bnr. 715	Eiendomsrett
FREDRIKSTAD kommune, knr. 3107 gnr. 303 bnr. 717	Eiendomsrett
FREDRIKSTAD kommune, knr. 3107 gnr. 303 bnr. 718	Eiendomsrett
FREDRIKSTAD kommune, knr. 3107 gnr. 303 bnr. 872	Eiendomsrett
FREDRIKSTAD kommune, knr. 3107 gnr. 303 bnr. 874	Eiendomsrett

**Elektroniske signaturer**

Identifikasjonsnummer	Navn	Tidspunkt for signering
911 986 884	OBOS-BANKEN AS	2024-08-02 14:00:48
911 986 884	OBOS-BANKEN AS	2024-08-02 14:18:02
911 986 884	OBOS-BANKEN AS	2024-08-05 12:42:58
180149 [REDACTED]	TORGENSEN INGBERT ARE	2024-08-02 14:18:46

120146 45177

SANDHAUG BJØRN JOHANNES

2024-08-02 14:02:27



Kartverket

STAVLUND AS  
KIRKEBRYGGA 4  
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Ruth Kristine Haftom Rostad 192250075  
Vår referanse: 3752093/26403500  
Bestilling: C3 2025-05-14 (8) 19

Dato  
14.05.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
9189	86	7.10.1992	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SLETTING

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3107 FREDRIKSTAD	303	715	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

Doknr: 9189 Tinglyst: 07.10.1992 Emb. 086  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dok. avg 4920,-

## SKJØTE



H. O. J.

Fredrikstad kommune skjøter og overdrar herved sine eiendommer gnr.303 bnr.872 med reguleringsbetegnelsen Prestelandet 1 og gnr.303 bnr.874 med reguleringsbetegnelsen Prestelandet 3 og gnr.303 bnr.715 med reguleringsbetegnelsen Nabbetorpveien 25 gnr.303 bnr.717 med reguleringsbetegnelsen Nabbetorpveien 27 og gnr.303 bnr.718 med reguleringsbetegnelsen Nabbetorpveien 29 i Fredrikstad til Presteløkka II Borettslag foretaksnr. 950058846 for kjøpesum kr. 197802,- som er oppgjort på avtalt måte.

Eiendommene er en boligeiendommer og er bebygd med blokkleiligheter.

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

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

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

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

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

Festekontrakten over tomten kvitteres samtidig til avlysning.

FREDRIKSTAD, 14.09.1992

FREDRIKSTAD KOMMUNE

P. L. L. L.  
.....  
ORDFØRER

Presteløkka II Brll.

Kjøper

Kjøper

Presteløkka II Brll.

Firmaaltes i kj. dok.





Kartverket

STAVLUND AS  
KIRKEBRYGGA 4  
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Ruth Kristine Haftorn Rostad 192250075  
Vår referanse: 3752096/26403515  
Bestilling: C3 2025-05-14 (8) 17

Dato  
14.05.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
6427	86	28.5.2002	OBLIGASJON

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3107 FREDRIKSTAD	303	715	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



Hj. dok: Firmaattest

**Pantobligasjon – Fast eiendom**

Denne pantobligasjonen kan ikke overdras

Saksnr.

11440924

Depotnr./Doknr

Returadresse

TINGLYST

28 MAI 2002

FREDRIKSTAD TINGRETT

DAGBOKNR.: 6427

**Tinglysingsgjenpart**
**Skyldner(e)**

 Fødselsnr./Organisasjonsnr.  
 950058846

 Navn  
 Presteløkka II BRL

 Doknr: 6427 Tinglyst: 28.05.2002 Emb. 086  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**erkjenner å skyld**

 Beløp  
 911 400

 Beløp med bokstaver  
 nihundreogellevetusenfirehundrekroner

**Panthaver**
**Den Norske Stats Husbank**

Til sikkerhet for betaling av kapitalen med renter, overkurs, omkostninger m.m. pantsettes

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksi.nr.	Ideell andel
0106	Fredrikstad kommune	303	872			
		303	874			
		303	715			
		303	717			
		303	718			

**Avtalt prioritet**
**Tinglysingssperre**

Kapitalen forrentes og tilbakebetales etter de regler som til enhver tid gjelder. Terminbeløp betales uoppfordret innen forfallsdager som banken bestemmer. Dersom renter og avdrag ikke betales til rett tid, skal det fra forfall svares forsinkelsesrente fastsatt med hjemmel i lov av 17. desember 1976 nr. 100.

**Husbanken har rett til å kreve full innfrielse straks hvis:**

- skyldneren vesentlig misligholder noen av sine forpliktelser etter denne obligasjon eller andre forpliktelser overfor banken
- pantet blir solgt i h.h.t. lov av 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse
- skyldneren, kausjonisten eller eieren av pantet dør, innstiller betalingen, søker gjeldsordning (unntatt etter gjeldsordningsloven av 17. juli 1992 nr. 99), går konkurs eller blir satt under tvangsforfølgning
- pantets eier vesentlig misbruker sin råderett over pantet
- pantet går tapt eller blir skadet ved en tilfeldig begivenhet slik at pantesikkerheten blir vesentlig forringet
- eiendommens eierforhold endres helt eller delvis
- skyldneren har gitt Husbanken uriktige eller ufullstendige opplysninger som skyldneren forsto eller burde forstått kunne ha vesentlig betydning for husbanken
- brannforsikringen er unnlatt eller misligholdt

Skyldneren forplikter seg til å holde pantet tilstrekkelig forsikret slik Husbanken forlanger det til enhver tid. Husbanken har rett til å dekke forsikring for skyldnerens regning.

Gjelden inklusive renter og utenrettslige inndrivelsesomkostninger kan inndrives uten søksmål etter tvangsfullbyrdelsesloven § 7-2 (a).

 Rett kopi/gjenpart bekrefte  
 for Nordea Bank Norge ASA  
 (handwritten signature)

HB-4 S 40 02.01

<b>Kontoradresse:</b> Fridtjof Nansens vei 17 Oslo e-post: firmapost.oslo@husbanken.dep.no	<b>Postadresse:</b> Postboks 5130 Majorstuen 0302 OSLO	<b>Organisasjonsnr.:</b> 942 114 184	<b>Kontonr.:</b> 6345 05 03594	<b>Telefon:</b> 22 96 16 00	<b>Telefaks:</b> 22 96 17 00
---	--	---	-----------------------------------	--------------------------------	---------------------------------

**Internett:** www.husbanken.no

1. Er skyldneren(e) gift eller registrert(e) partner(e)		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.
2. Er skyldnerene gift/registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som skyldnere?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder pantsettelsen eiendom som skyldneren(e) og dennes (deres) ektefelle/registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i pantsettelsen
Dato	Skyldneren(e)s underskrift	Navn gjentas med maskin eller trykte bokstaver
	<i>Knut Kjellberg</i> <i>Grethe Gustavsén</i>	<b>Presteløkka II BRL</b>
Underskriftene skal bevitnes av to myndige vitner bosatt i Norge, eller av norsk dommer, jordskiftedommer, lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsfullmektig godkjent av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registret revisor, autorisert eiendomsmekler eller av norsk eller utenlandsk notarius publicus.		
Jeg/vi bekrefter at underskriveren(e) som er over 18 år, har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Underskrift		Navn gjentas med maskin eller trykte bokstaver
	Knut Kjellberg	
Adresse (med maskin eller trykte bokstaver)		
Slevik Platå 38, 1621 Fressvik		
2. Underskrift		Navn gjentas med maskin eller trykte bokstaver
	Grethe Gustavsén	
Adresse (med maskin eller trykte bokstaver)		
Tørkopp 17, 1601 Fredrikstad		
Som skyldnerens ektefelle/registrert partner samtykker jeg i pantsettelsen. Samtykket omfatter eiendommen i sin helhet, også hva gjelder min eventuelle rådighetsdel.		
Dato	Ektefelle/reg. partners underskrift	Navn gjentas med maskin eller trykte bokstaver
Jeg/vi bekrefter at skyldnerens ektefelle/reg. partner som er over 18 år, har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Underskrift		Navn gjentas med maskin eller trykte bokstaver
Adresse (med maskin eller trykte bokstaver)		
2. Underskrift		Navn gjentas med maskin eller trykte bokstaver
Adresse (med maskin eller trykte bokstaver)		

 2025-05-14 07:42  
 Kartverket



Kartverket

STAVLUND AS  
KIRKEBRYGGA 4  
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Ruth Kristine Haftorn Rostad 192250075  
Vår referanse: 3752091/26403490  
Bestilling: C3 2025-05-14 (8) 16

Dato  
14.05.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b> 483	<b>Embete:</b> 86	<b>Registrert:</b> 9.6.1964	<b>Rettsstiftelse:</b> MÅLEBREV REGISTRERING AV GRUNN
------------------------	----------------------	--------------------------------	---

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3107 FREDRIKSTAD	303	717	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



FREDRIKSTAD  
10.6.64 00483..  
BYFOGDEMBETE  
**MÅLEBREV**

Fredrikstad Oppmålingsvesen

Kart: Prt.koll. **XXII** side **104**  
Tekst " **XXII** " **103**  
J.-nr.

År 19~~64~~ den 22. mai ble det i medhold av § 57 i „Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924“ med endringer av 28. februar 1947, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsel av lk. nr. 80 d og en parsel av lk.nr. 80 h, Fredrikstad Ø som er slått sammen og gitt nyt betegnelse : Habbetorpveien 27.

Fester : Fredrikstad Boligbyggelag.

Forretningen som på vegne av grunneieren, Fredrikstad kommune, var rekvisert av finansrådmannen, ble administrert og utført av undertegnede og vitne var Gunnar Hofstad.

Alle vedkommende var varslet ved berømmelse løpenr. 3748 datert 15.5.1964.

Grensene ble stukket ut etter gjeldende reguleringsplan og deretter målt. De går fram av etterstående kart i målestokk 1 : 500 og måler i meter: Mot nord 66.00, mot øst 40.63, mot sør 66.00 og mot vest 40.63.

Areal	er av lk. nr. 80 d	=	2667.0 m <sup>2</sup>
	" " " 80 h		<u>14.6 "</u>
	Sammenlagt . . . .		<u>2681.6 m<sup>2</sup></u>

Koordinatsystemet refererer seg til byens koordinatsystem.

Forretningen sluttet.



Gunnar Hofstad  
sign.

Arne Straume  
sign.

Rett avskrift :

*Ulf Larsen*



Kartverket

STAVLUND AS  
KIRKEBRYGGA 4  
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Ruth Kristine Haftorn Rostad 192250075  
Vår referanse: 3752094/26403505  
Bestilling: C3 2025-05-14 (8) 15

Dato  
14.05.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
7301	86	14.6.2000	OBLIGASJON PRIORITETSBESTEMMELSE

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3107 FREDRIKSTAD	303	715	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



**Pantobligasjon - Fast eiendom**  
 Denne pantobligasjon kan ikke overdras

 Saksnr.  
 11440924  
 Depotnr./Doknr.

Returadresse


 Denne gjenpart bekreftes  
 for CHRISTIANIA BANK OG ARBEIDSKASSE

*Per Stensky Credit Controller*
**Tinglysingsgjenpart**

Skyldner(e)							
Fødselsnr./Organisasjonsnr. 950 058 846		Navn Prestelokka II Borettslag					
							
erkjenner å skyldes							
Beløp 15 000 000		Beløp med bokstaver femtenmillionerkroner					
Doknr: 7301 Tinglyst: 14.06.2000 Emb. 086 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM							
Registreres i grunnboken	<b>Pantlaster</b>						
	Den Norske Stats Husbank						
	Til sikkerhet for betaling av kapitalen med renter, overkurs, omkostninger m.m. pantsettes						
	Kommun.nr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Ideell andel
	0106	Fredrikstad kommune	303	872,874			
		303	715,717				
		303	718				
<b>Avtalt prioritet</b>							
prioritet etter to lån til Kreditkassen på hhv kr 4.250.000.- og kr 680.000.-.							
Eierens rådighet over eiendommen er innskrenket med hjemmel i lov av 1. mars 1946 nr. 3 om Den Norske Stats Husbank § 19 slik at hjemmelsdokument ikke kan tinglyses uten samtykke fra Husbanken.							
Kapitalen forrentes og tilbakebetales etter de regler som til enhver tid gjelder. Terminbeløp betales uopfordret innen forfallsdager som banken bestemmer. Dersom renter og avdrag ikke betales til rett tid, skal det fra forfall svares forsinkelsesrente fastsatt med hjemmel i lov av 17. desember 1976 nr. 100.							
<b>Husbanken har rett til å kreve full innfrielse straks hvis:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>a skyldneren vesentlig misligholder noen av sine forpliktelser etter denne obligasjon eller andre forpliktelser overfor banken</li> <li>b pantet blir solgt i h.h.t. lov av 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse</li> <li>c skyldneren, kausjonisten eller eieren av pantet dør, innstiller betalingen, søker gjeldsordning (unntatt etter gjeldsordningsloven av 17. juli 1992 nr. 99), går konkurs eller blir satt under tvangsforfølgning</li> <li>d pantets eier vesentlig misbruker sin råderett over pantet</li> <li>e pantet går tapt eller blir skadet ved en tilfeldig begivenhet slik at pantesikkerheten blir vesentlig forringet</li> <li>f eiendommens eierforhold endres helt eller delvis</li> <li>g skyldneren har gitt Husbanken uriktige eller ufullstendige opplysninger som skyldneren forsto eller burde forstått kunne ha vesentlig betydning for Husbanken</li> <li>h brannforsikringen er unnlatt eller misligholdt</li> </ul>							
Skyldneren forplikter seg til å holde pantet tilstrekkelig forsikret slik Husbanken forlanger det til enhver tid. Husbanken har rett til å dekke forsikring for skyldnerens regning.							

HB-4.S.40 09.98. 50.000 SEM

 Organisasjonsnr.: 942 114 184  
 Fridtjof Nansens vei 17  
 Postboks 5130 Majorstua  
 0302 OSLO  
 Telefon: 22 96 16 00  
 Telefaks: 22 96 17 00

 Ostre Murallmenning 7  
 Postboks 1998 Nordnes  
 5024 BERGEN  
 Telefon: 55 23 42 00  
 Telefaks: 55 23 07 37

 Peter Egges plass 2  
 Postadresse: Husbanken  
 7005 TRONDHEIM  
 Telefon: 73 89 23 00  
 Telefaks: 73 89 23 01

 Sjøgata 15  
 Postboks 384  
 8001 BODO  
 Telefon: 75 54 93 00  
 Telefaks: 75 54 93 99

 Strandgata 49  
 Postboks 480  
 9601 HAMMERFEST  
 Telefon: 78 42 74 00  
 Telefaks: 78 42 74 10

Gjelden inklusive renter og utenrettslige inndrivelsesomkostninger kan inndrives uten saksmaal etter tvangsfullbyrdelseslovens § 7-2 (a).

1. Er skyldneren(e) gift eller registrert(e) partner(e)?

Ja  Nei Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.

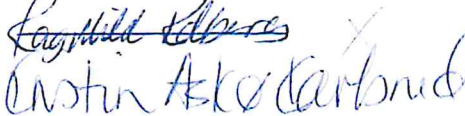
2. Er skyldnerne gift/registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som skyldnere?

Ja  Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder pantsettelsen eiendom som skyldneren(e) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

Ja  Nei Hvis ja må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i pantsettelsen.

Dato	Skyldneren(e)s underskrift	Navn gjenlas med maskin eller trykte bokstaver
------	----------------------------	--

24/5-00		
---------	---	--

**Underskriftene skal bekreftes av to myndige vitner bosatt i Norge, eller av norsk dommer, jordskiftedommer, lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsfullmektig godkjent av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor, autorisert eiendomsmekler eller av norsk eller utenlandsk notarius publicus.**

Jeg/vi bekrefter at underskriveren(e) som er over 18 år, har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Underskrift	Navn gjenlas med maskin eller trykte bokstaver
----------------	--

Adresse (med maskin eller trykte bokstaver)

2. Underskrift	Navn gjenlas med maskin eller trykte bokstaver
----------------	--

Adresse (med maskin eller trykte bokstaver)

**Som skyldnerens ektefelle/reg.partner samtykker jeg i pantsettelsen. Samtykket omfatter eiendommen i sin helhet, også hva gjelder min eventuelle rådighetsdel.**

Dato	Ektefelles/reg.partners underskrift	Navn gjenlas med maskin eller trykte bokstaver
------	-------------------------------------	--

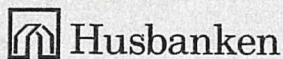
Jeg/vi bekrefter at skyldnerens ektefelle/reg.partner som er over 18 år, har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Underskrift	Navn gjenlas med maskin eller trykte bokstaver
----------------	--

Adresse (med maskin eller trykte bokstaver)

2. Underskrift	Navn gjenlas med maskin eller trykte bokstaver
----------------	--

Adresse (med maskin eller trykte bokstaver)



## Erklæring om forsikring (Utarbeidet av Panthavergaranti poolen)

### Erklæring om forsikring

Undertegnede erklærer herved at

gnr. | bnr. | ev. seksjonsnr. | ev. festnr. | kommune

adresse

er/vil bli forsikret i: .....

og vil bli holdt forsikret i norsk selskap eller generalagentur for utenlandsk selskap, så lenge eiendommen tjener som pantsikkerhet.

Jeg/vi er kjent med at unnlatt brannforsikring innebærer mislighold av låneavtalen, og at lånet kan kreves tilbakebetalt i sin helhet.

### Type pantobjekt og forsikringsmåte (må fylles ut og bare med ett kryss):

#### a) Pant i hele/alle bygning(er) på eiendom(mer) med eget gnr./bnr., f. eks.

Selveiet enebolig

Selveiet næringseiendom

Selveiet del av vertikalt delt rekkehus/tomannsbolig

Selveiet del av horisontalt delt tomannsbolig hvor sameierne har tegnet en felles forsikring for hele tomannsboligen

#### b) Pant i andre typer objekter enn de som fremgår av a) ovenfor, f. eks.

1)

Selveiet leilighet i blokk/terrassehus/flerfamiliebolig (fler enn to leiligheter i bygningen)

Selveiet del av horisontalt delt tomannsbolig hvor sameierne enkeltvis har tegnet egen forsikring på sin del av tomannsboligen

### Ved avkryssning av b) lettes saksbehandlingen om følgende tilleggsopplysninger gis så langt det passer:

Sameiets navn

Forretningsfører

Avtalenr./Polisenr.

### Underskrift av den som er eier/har hjemmel

Sted/dato

Underskrift av den som er eier/har hjemmel

Fr. stad. 24.05.00

Anders Andrein

~~Roald Kjelbergs~~

Sted/dato

Underskrift av den som er eier/har hjemmel

Arnt A Karbrud

1) Pantobjekter under type b) faller utenfor panthavergarantiordningen, og panthaver må innhente forsikringsattest eventuelt annen dokumentasjon for gyldig forsikring, f. eks. kopi av forsikringsbevis eller kopi av kvittering for betalt premie.



Kartverket

STAVLUND AS  
KIRKEBRYGGA 4  
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Ruth Kristine Haftorn Rostad 192250075  
Vår referanse: 3752098/26403525  
Bestilling: C3 2025-05-14 (8) 14

Dato  
14.05.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
1342608	200	1.10.2018	PANTEDOKUMENT

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3107 FREDRIKSTAD	303	715	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

Elektronisk innsendt	
Tinglyst - Statens kartverk	
Dokumentnr:	2018/1342608/200
Registreringstidspunkt:	01.10.2018 13:18

**Innsenderopplysninger:**

F.nr/org.nr: 911986884  
 Navn: OBOS-BANKEN AS  
 Adresse: Postboks 6666 st  
 olavs plass  
 Postadresse: 0129 OSLO  
 Innsenders referanse: 982071920

<b>PANTEDOKUMENT</b>		2018/1342608-1/200
<b>Pantsetter</b>		
<b>Navn</b>	<b>Fødselsnr./org.nr.</b>	
PRESTELØKKA II BORETTSLAG	950 058 846	
<b>Pantkravets størrelse</b>		
<b>Beløp</b>	<b>Valuta</b>	<b>Tilleggsansvar</b>
21 000 000	Norske kroner	
<b>Panthaver</b>		
<b>Navn</b>	<b>Fødselsnr./org.nr.</b>	
OBOS-BANKEN AS	911 986 884	
<b>Panteobjekt</b>		
<b>Registerenhet</b>	<b>Type rettighet</b>	
FREDRIKSTAD kommune, knr. 0106 gnr. 303 bnr. 715	Eiendomsrett	
<b>Registerenhet</b>	<b>Type rettighet</b>	
FREDRIKSTAD kommune, knr. 0106 gnr. 303 bnr. 717	Eiendomsrett	
<b>Registerenhet</b>	<b>Type rettighet</b>	
FREDRIKSTAD kommune, knr. 0106 gnr. 303 bnr. 718	Eiendomsrett	
<b>Registerenhet</b>	<b>Type rettighet</b>	
FREDRIKSTAD kommune, knr. 0106 gnr. 303 bnr. 872	Eiendomsrett	
<b>Registerenhet</b>	<b>Type rettighet</b>	
FREDRIKSTAD kommune, knr. 0106 gnr. 303 bnr. 874	Eiendomsrett	

<b>Elektroniske signaturer</b>	
<b>Identifikasjonsnummer</b>	<b>Navn</b>
120146	SANDHAUG BJØRN JOHANNES
231247	MOE OLE KRISTIAN
120146	SANDHAUG BJØRN JOHANNES
231247	MOE OLE KRISTIAN

911 986 884

OBOS-BANKEN AS

<sup>1</sup> Krever samtykke etter tinglysningsloven § 13 femte ledd, jf. ekteskapsloven § 32



Kartverket

STAVLUND AS  
KIRKEBRYGGA 4  
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Ruth Kristine Haftorn Rostad 192250075  
Vår referanse: 3752118/26403625  
Bestilling: C3 2025-05-14 (8) 13

Dato  
14.05.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
1065729	200	23.9.2022	PANTEDOKUMENT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3107 FREDRIKSTAD	303	715	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

Elektronisk innsendt
Tinglyst - Statens kartverk
Dokumentnr: 2022/1065729/200
Registreringstidspunkt: 23.09.2022 10:56

**Innsenderopplysninger:**

F.nr./org.nr: 911986884  
 Navn: OBOS-BANKEN AS  
 Adresse: Postboks 6666 st  
 olavs plass  
 Postadresse: 0129 OSLO  
 Innsenders referanse: 982156280

<b>PANTEDOKUMENT</b>		2022/1065729-1/200
<b>Pantsetter</b>		
<b>Navn</b>	<b>F.nr./org.nr.</b>	
Presteløkka Ii Borettslag	950 058 846	
<b>Pantekravets størrelse</b>		
<b>Beløp</b>	<b>Valuta</b>	<b>Tilleggsansvar</b>
3 500 000	NOK	
<b>Panthaver</b>		
<b>Navn</b>	<b>F.nr./org.nr.</b>	
OBOS-banken AS	911 986 884	
<b>Panteobjekt</b>		
<b>Registerenhet</b>	<b>Type rettighet</b>	
FREDRIKSTAD kommune, knr. 3004 gnr. 303 bnr. 715	Eiendomsrett	
<b>Registerenhet</b>	<b>Type rettighet</b>	
FREDRIKSTAD kommune, knr. 3004 gnr. 303 bnr. 717	Eiendomsrett	
<b>Registerenhet</b>	<b>Type rettighet</b>	
FREDRIKSTAD kommune, knr. 3004 gnr. 303 bnr. 718	Eiendomsrett	
<b>Registerenhet</b>	<b>Type rettighet</b>	
FREDRIKSTAD kommune, knr. 3004 gnr. 303 bnr. 872	Eiendomsrett	
<b>Registerenhet</b>	<b>Type rettighet</b>	
FREDRIKSTAD kommune, knr. 3004 gnr. 303 bnr. 874	Eiendomsrett	

<b>Elektroniske signaturer</b>	
<b>Identifikasjonsnummer</b>	<b>Navn</b>
120146 [REDACTED]	SANDHAUG BJØRN JOHANNES
911 986 884	OBOS-BANKEN AS
231247 [REDACTED]	MOE OLE KRISTIAN





## Megleropplysninger

## Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

## Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	303	Bnr.:	717	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Nabbetorpveien 27 B					

## Beskrivelse av dette produktet:

## WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Sist tilsyn, dato: 30.11.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato:30.11.2023	

Med vennlig hilsen

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

Stadfestet av departementet 8. mai 1957.

I medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Fredrikstad kommunestyre i møte den 4. april 1957 om regulering av del av Presteløkka i Fredrikstad.

Videre har departementet i medhold av lovens § 3 stadfestet kommunestyrets vedtak samme dag om vedtekter i tilknytning til reguleringen.

Vedtektene lyder:

1. Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for naboer.

2. Etter at vedtektene er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot vedtektene.

3. Unntak fra vedtektene kan tillates av bygningsrådet innen bygningsloven og bygningsforskriftenes ramme.

For området med bungalows og 2 etasjes tomannsboliger:

4. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med 1 etasjes bebyggelse for tomtene 1-4 og 2 etasjes tomannsboliger for tomtene 5-8. Bygningsrådet kan tillate at husene trekkes inn på tomten og fastsetter husenes plassering.

5. Våningshusenes størrelse skal ikke overstige 250 m<sup>2</sup> for 1 etasjes husene og ikke over 150 m<sup>2</sup> for 2 etasjes husene. Gesimshøyde ikke over 4.5 m. og mønehøyde ikke over 6.5 m. for bungalowene og gesimshøyde ikke over 7.0 m. og mønehøyde ikke over 9.0 for 2 etasjes husene.

6. Uthusenes størrelse må ikke overstige 25 m<sup>2</sup> for tomtene 1-4 og ikke over 50 m<sup>2</sup> for tomtene 5-8.

7. Takoppbygg tillates ikke. Bygningene skal ha sadeltak. Takvinkel med høyst 5° variasjon må gjennomføres i samme byggeflukt.

8. Bygningenes farge og farge på gjerder må godkjennes av bygningssjefen.

9. Mot regulert vei og øst for villaområdet skal oppsettes 70 cm. høyt stakittgjerde og mot naboen ellers 60 cm. høyt nettinggjerde.

Gjerdene må godkjennes av bygningsvesenet.

For området med 3 etasjes blokker (tomtene 9-32):

10. Bebyggelsen skal plasseres i forhold til veiene som vist på planen. Bygningene skal oppføres av mur eller betong (lettbetong) med etasjeskillere av brannfast materiale.

11. Bebyggelsen skal innredes for beboelse med gjennomgående leiligheter for familieleilighetene.

12. Blokkene skal oppføres med de dimensjoner som er vist på planen og tallene angir det maksimalt tillatte antall etasjer bygningene skal ha.

Byggehøyden må ikke overstige 10.0 m. over gatens planerte nivå.

13. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, tørkeplasser etc. må gis en tiltalende utforming og behandling.

14. På tomt nr. 15 tillates oppsatt en butikkgård i 1 etasjes høyde.

15. Inngjerding av tomtene kan bare finne sted med bygningsrådets samtykke. Mot Nabbetorpveien oppsettes 1.2 m. høyt nettinggjerde med vinkeljern på topp.

16. Garasjer kan plasseres som vist på planen. De skal ikke overstige 1 etasjes høyde.

17. Bygningene skal ha fasademessig utstyr til alle sider.

18. Bygningene skal ha sadeltak. Takvinkel 25° - 30°. Takoppbygg tillates ikke. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - unntatt takluker - tillates ikke.

19. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming.

20. Fargen på våningshus og garasjer etc. skal godkjennes av bygningssjefen.

# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nabbetorpveien 27B, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Målestokk: 1:1000

Gnr/Bnr: 303/717/0/0

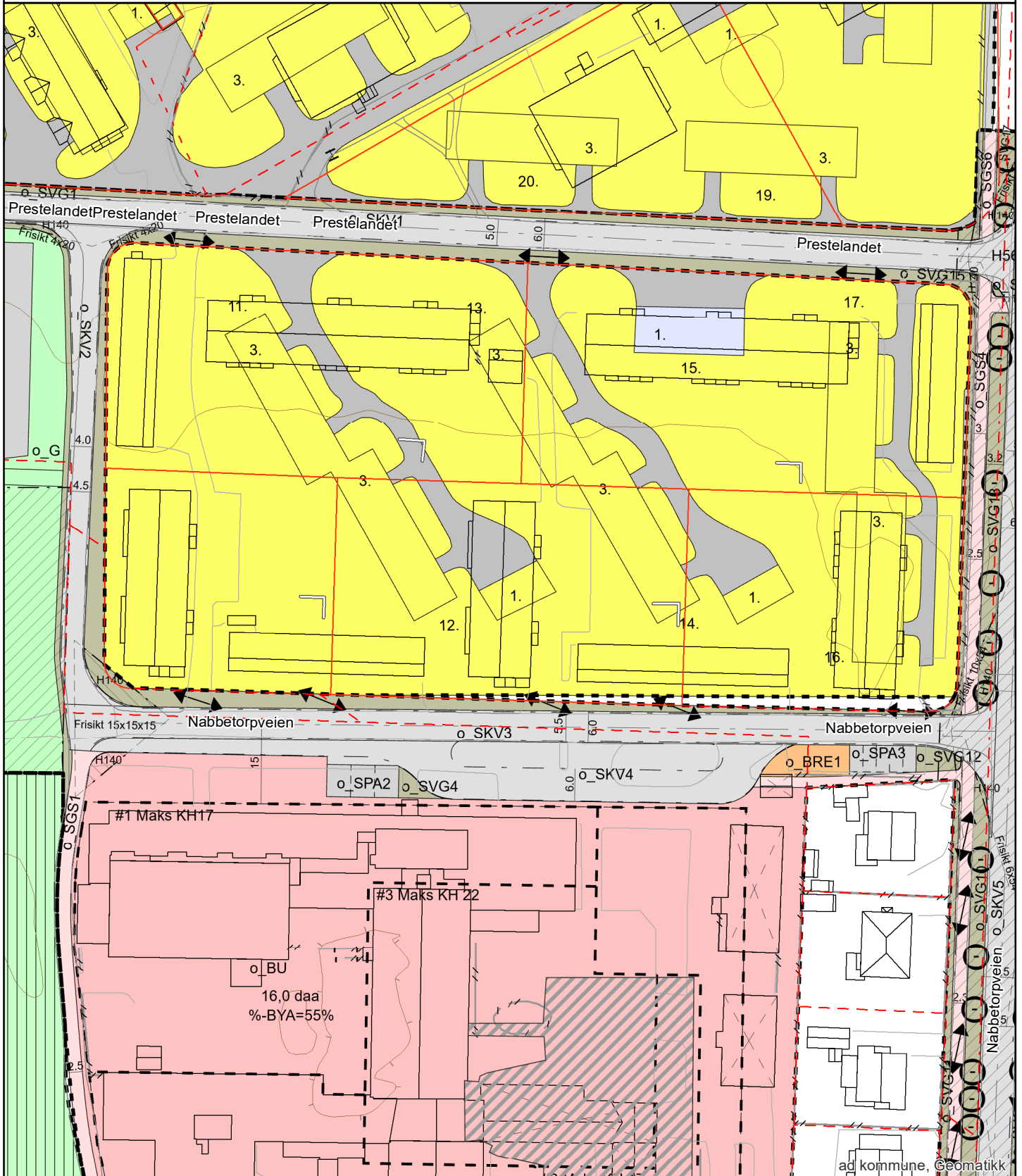
Leveransedato: 2025-05-13



Planident: 19  
Ikrafttredelsesdato: 8.5.1957  
Plannavn: Del av Presteløkka

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

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



# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nabbetorpveien 27B, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 303/717/0/0

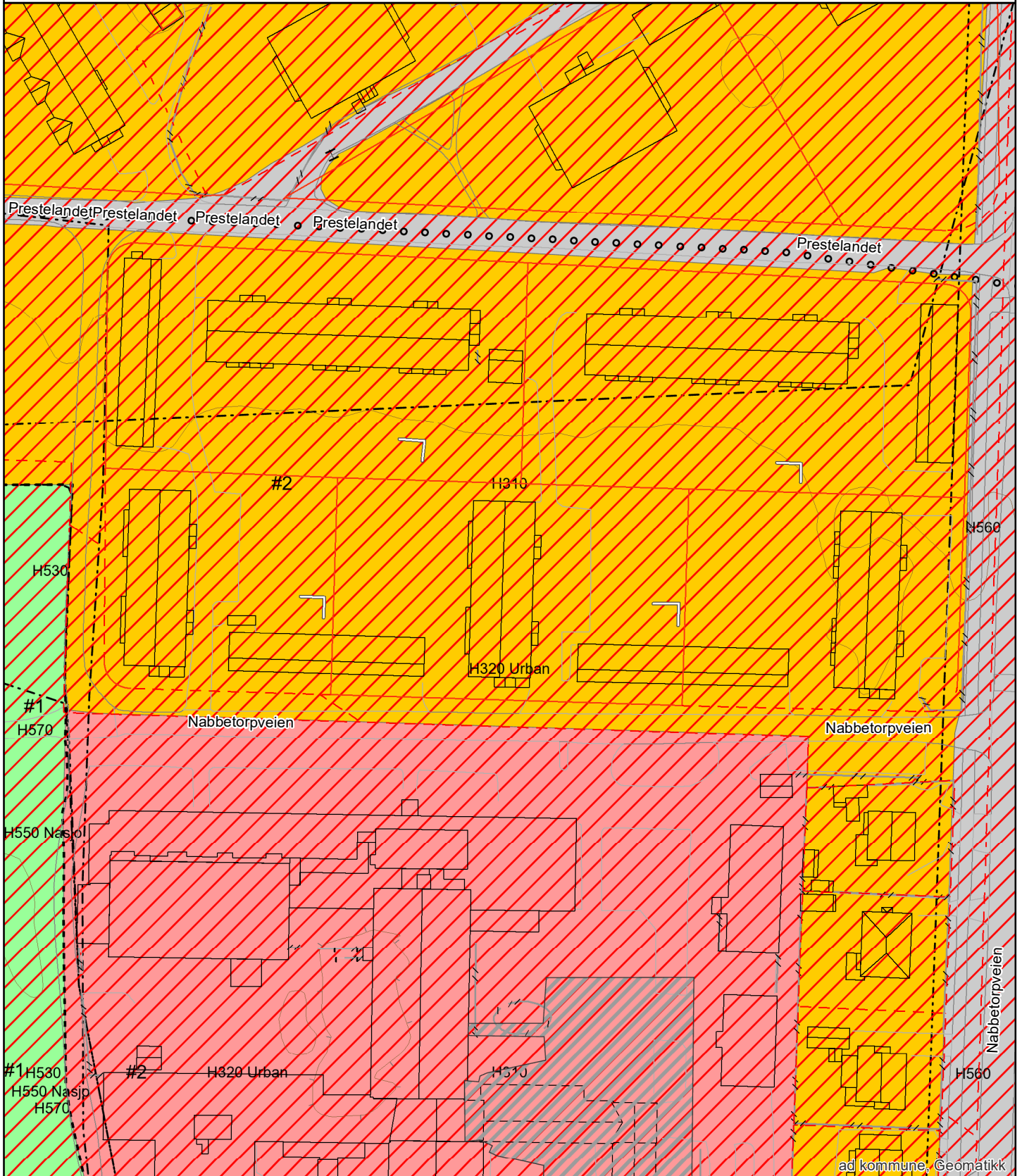
Malestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-05-13



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.



## Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-303/717/0

Bruksnavn	NABBETORPVEIEN 27	Beregnet areal	2 679.8
Etablert dato	10.06.1964	Historisk oppgitt areal	2 682.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
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
PRESTELØKKA II BORETTSLAG	950058846	H - Hjemmelshaver		c/o OBOS Eierdomsforvaltning AS	1/1

### Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	15.05.2015	15.05.2015		
AF - Annen forretningstype	15.05.2015	15.05.2015		
AF - Annen forretningstype	15.05.2015	15.05.2015		
AF - Annen forretningstype	02.09.2014	02.09.2014		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	10.06.1964			
DL - Kart- og delingsforretning	10.06.1964			

### Grunnforensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

### Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

## Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse

Ført dato

--

## Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

--

## Klage

Klagerreferanse

Gjelder

Ført dato

--

## Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	30.10.2004	2 679.8	

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6259790	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
6271855	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

### Bygning 6259790: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 802.0
Antall boenheter	16	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	6	BRA Totalt	1 802.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

## Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1966	15.12.1966

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	83.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	83.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	83.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	83.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	83.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	83.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	83.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	83.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	83.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	83.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	83.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	83.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	83.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	83.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	83.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	83.0	3	1	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	313.0	0.0	313.0	0.0
H04	4	313.0	0.0	313.0	0.0
H01	4	313.0	0.0	313.0	0.0
L01	0	269.0	0.0	269.0	0.0
K01	0	281.0	0.0	281.0	0.0
H03	4	313.0	0.0	313.0	0.0

**Bygning 6271855: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	220.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	220.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1966	15.12.1966

**Bruksenheter**

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

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	220.0	220.0	0.0

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Nabbetorpveien	27A		1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Nabbetorpveien	27B		1632 GAMLE FREDRIKSTAD

# Oversiktskart



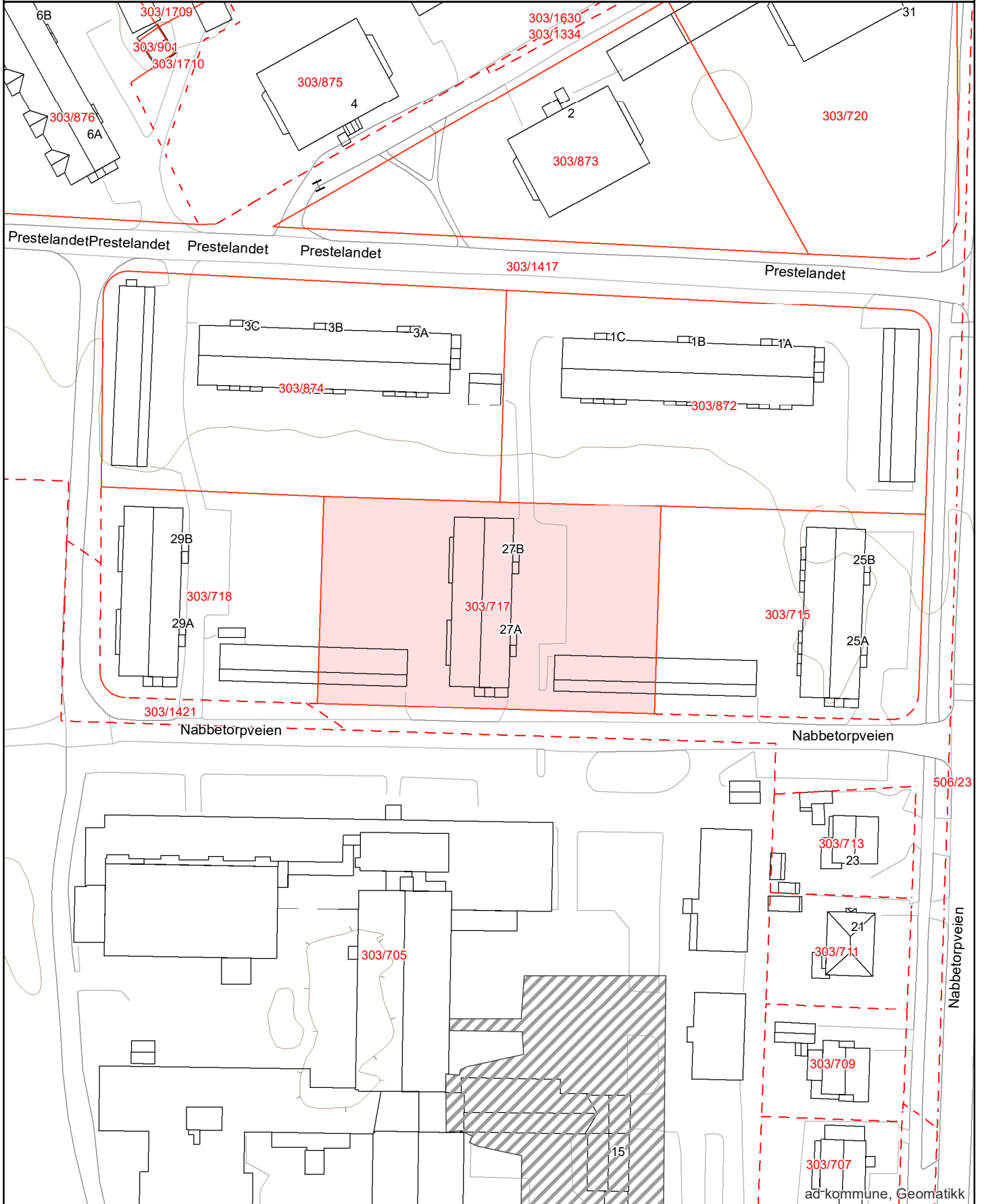
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nabbetorpveien 27B, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-05-13



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



# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nabbetorpveien 27B, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 303/717/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-05-13



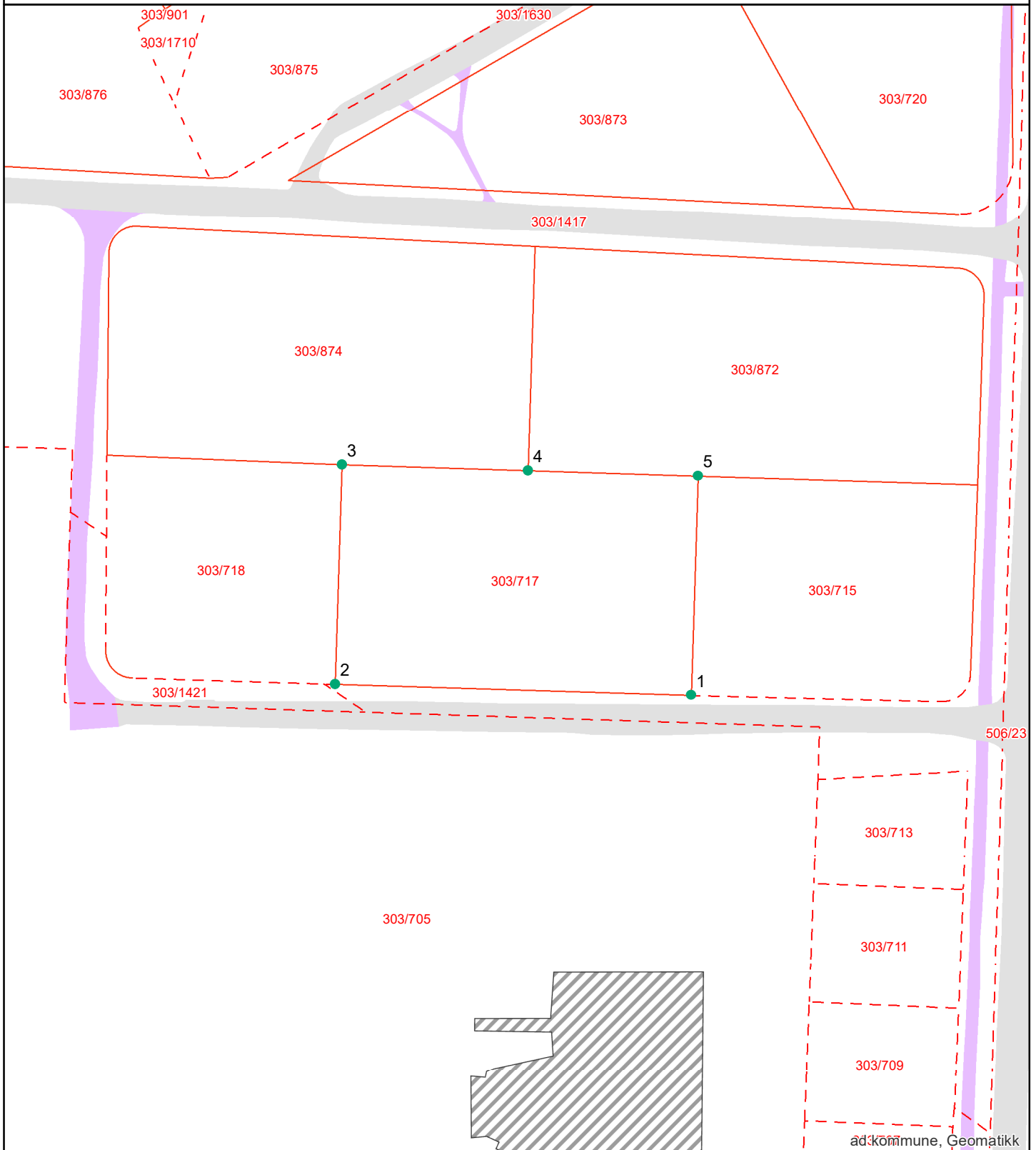
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



# Grensepunkttrappert

Rapportdato : 13.5.2025

## Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2679.8		EUREF89 UTM Sone 32

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564643.74536	612087.176833	Ikke spesifisert	66.01	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6564645.81324	612021.22676	Ikke spesifisert	40.65	Ukjent		Totalstasjon	14	0
3	6564686.42459	612022.530073	Ikke spesifisert	34.5	Ukjent		Totalstasjon	14	0
4	6564685.31998	612057.001776	Ikke spesifisert	31.51	Ukjent		Totalstasjon	14	0
5	6564684.33684	612088.481946	Ikke spesifisert	40.63	Umerket		Totalstasjon	14	0

# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

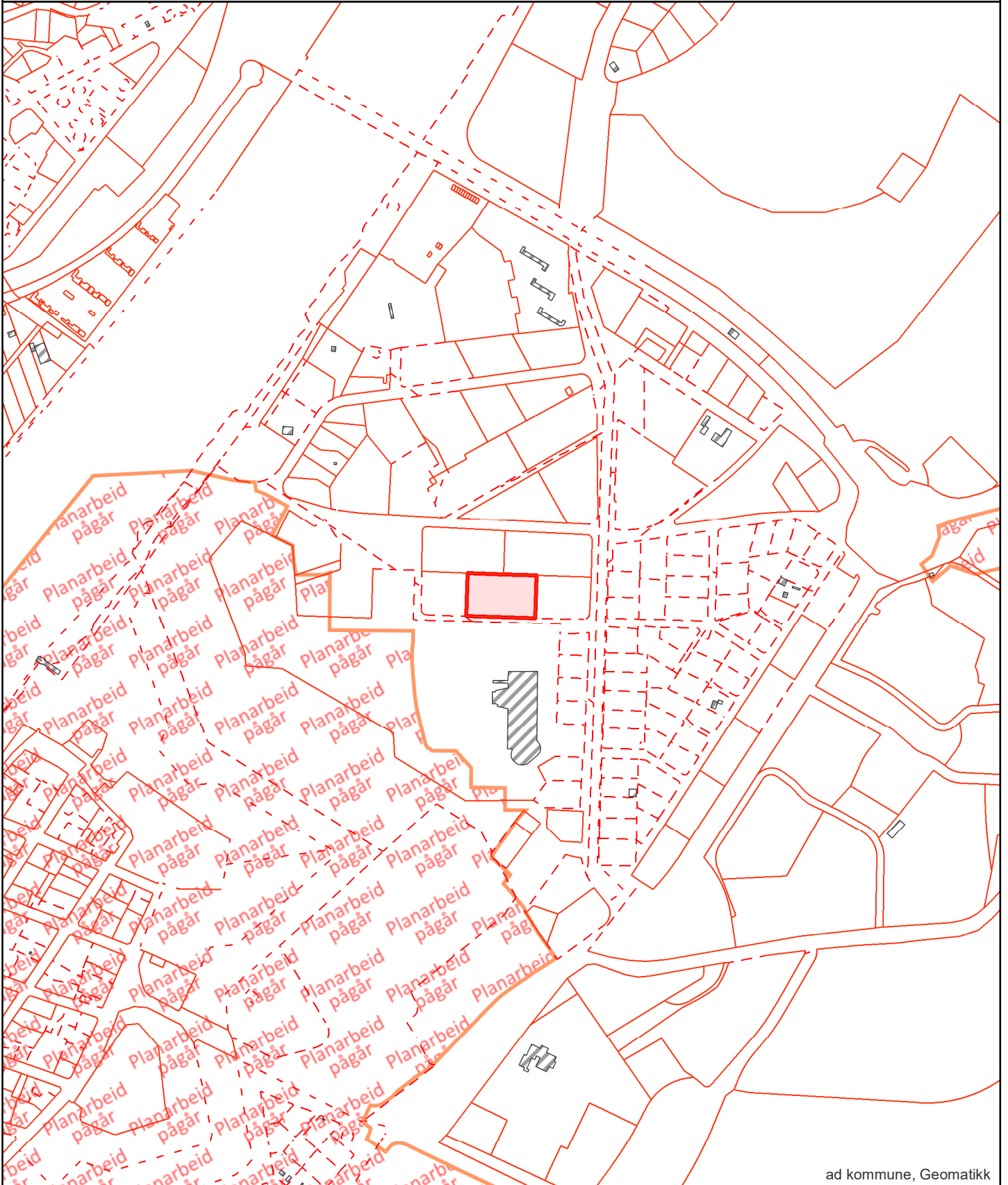
Adresse: Nabbetorpveien 27B, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 303/717/0/0

Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2025-05-13



Planident: 1116  
Plannavn: Områderegulering Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen

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





**Fredrikstad kommune  
Meglerinformasjon**

3524 Presteløkka 2 Borettslag

Postboks 6666 St. Olavs Plass

0129 Oslo

**Adresse:** Nabbetorpveien 27 B (H - 1 - 1)  
**Bygningsnr:** 6259790  
**Eiendom:** 303 / 717 / 0 / 0  
**Antall røykløp:** 1  
**Antall ildsted:** 0  
**Tilsyn:** Utført 30.11.2023  
**Hyppighet:** Hvert 4.år

**Dato:** 13.05.2025  
**Saksreferanse:**  
(bes oppgitt ved svar)  
**Vår referanse:** Mathias Minge  
**Avtale nr:** 16251

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

## **OBS !**

**Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.**

**Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.**



Østfold Prosjekt AS

Postboks 124  
1601 FREDRIKSTAD

Deres referanse

Vår referanse  
2008/18496-5-36090/2010-KJGR

Klassering  
303/715

Dato  
19.03.2010

### Ferdigattest

Jf. plan- og bygningsloven § 99

### Delegert vedtak

Behandlet på vegne av  
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.  
396/10

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 24.02.2010 (jf. SAK kap. IX § 34) for:

**Adresse: Nabbetorpveien 25, 27 og 29, Prestelandet 1 og 3, Sentrum Ø.  
Gnr. 303, Bnr. 715**

**Arbeidets art: Rehabilitering av VVS-anlegg og bad.**

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelse, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse.

Med hilsen

*for* Lasse Henriksen  
regulerings- og byggesakssjef

Kjersti Grotle  
overarkitekt

Stavlund AS  
v/Ruth Kristine Haftorn Rostad  
Kirkebrygga 4, 1607 FREDRIKSTAD  
E-post: ruth.rostad@stavlund.no

8518924

3524/23

13.05.25

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 13.05.2025.

Boligselskap: 3524 Presteløkka li Borettslag  
Organisasjonsnr: 950.058.846  
Andelseier: Alba Kathrine Kjerre Munoz Mads Carlsen Møklegård  
Leieobjektnr: 23  
Adresse: Nabbetorpveien 27b, 1632 GML FREDRIKSTAD  
Andelsnummer: 23  
Borettsinnskudd: kr 16.000,-  
Hjemmeside: Ingen

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 78963081.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Parkering: Felles parkeringsplass.
- Garasje følger leiligheten: Nei. Nytt garasjeanlegg oppført 2012. Garasje medfølger ikke, men borettslaget leier ut garasjer. Venteliste/tildeling administreres av styret i brl. Kontakt styret ved behov for mer informasjon. Dersom selger leier garasjeplass av borettslaget, må styret i borettslaget bli informert. Leieforhold som gjelder garasje, blir ikke automatisk avviklet ved omsetning av andeler. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldene satser.
- Ansvarlig nøkkelbestilling: Kontakt OBOS Østfold, systemnøkler.
- Heftelse/merknad: Individuelt lån balkonger (HUS602-11440924, balkonglån), skal innfris ved salg for de andeler som er deltagere i dette. Ta kontakt med regnskapskonsulent vedrørende restgjeld.
- Energimerke: Borettslaget er energimerket 01.03.2017.
- Borettslaget eier tomten. Areal: Ca 13189 kvm.
- Bredbånd/TV. Avtale med Telenor. Komplet 50 m/T-We.

## Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HUS601-11440924630	A	4.950.001,-	6 år 2 md.	2		Fast	1,02%
* HUS602-11440924	A	16.464,-	8 år 2 md.	2		Flyt	4,62%
* OBBK01-98207738859	A	16.602.340,-	17 år 6 md.	12		Flyt	5,64%
* OBOS02-98208036742	A	3.361.191,-	27 år 5 md.	12		Flyt	5,64%
* OBOS03-98208390155	A	2.177.122,-	29 år 3 md.	12		Flyt	5,64%

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:

### Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.227,- pr. md.

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

### Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	736,-	15.500,-	29.204,-	329.476,-

### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Låne nummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* HUS601-11440924630	58.928,-	835,-
* OBBK01-98207738859	197.638,-	1.486,-
* OBOS02-98208036742	40.015,-	240,-
* OBOS03-98208390155	25.917,-	151,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 323.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

### 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.

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Roar Andersen tlf.69 30 03 65 ev. pr. e-post: [roar.andersen@obos.no](mailto:roar.andersen@obos.no).

### 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](mailto: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/Bjørn Johannes Sandhaug Nabbetorpveien 29a, 1632 GML FREDRIKSTAD, e-post: [bjosandh@online.no](mailto:bjosandh@online.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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

### Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

### **2 modeller for avklaring av forkjøpsrett**

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

### **Noen viktige punkter:**

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post [forkjop@obos.no](mailto: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 ansvarsfraskrivelse 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](mailto: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](mailto: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**

<b><u>Type gebyr</u></b>	<b><u>Beløp</u></b>	<b><u>Betales av:</u></b>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

## SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Husdyr: \_\_\_\_\_ Kjøretøy: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borettslagets stempel og underskrift





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3524

PRESTELØKKA II BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i PRESTELØKKA II 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:

24. mars 2025 kl. 18:00, Fredrikstad Internasjonale Skole (FRIS), Nabbetorpveien 32.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i PRESTELØKKA II 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.

**Styrets innstilling**

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås

**Forslag til vedtak**

Roar Andersen velges

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås som protokollfører.

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 3524-Årsregnskap 2024, rev.ber.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 137.000,-, som er tilsvarende budsjett.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 137.000,-

---

Sak 7

## Tilfluktsrom

Forslag fremmet av:

Jan Gebhardt. Nabbetorpvn 25A.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Med bakgrunn i regjeringens totalberedskapsmelding som bl.a tar for seg tilfluktsrom, reiser det seg noen spørsmål vedrørende tilfluktsrommene i borettslaget.

Lys: Hvor lenge varer batteriene i nødbelysningen? Er det aktuelt å øke kapasiteten?

Varme: Det er ingen varmekilder i tilfluktsrommet i Nabbetorpvn 25B og antagelig ikke i de øvrige blokkene heller. Er det fornuftig å legge til rette for dette, enten ved fastmonterte ovner, eller ved å sette opp stikkontakter for å medbringe ovner ved behov?

Sanitærforhold: I hvilken grad finnes det toilettfasiliteter inkludert nødvendig håndhygiene til bruk i tilfluktsrommene?

I hvilken grad finnes det førstehjelpsutstyr?

Verktøy: Tilfluktsrom skal være utstyrt med utbryterverktøy / spett i tilfelle dører sperres av sammenrast materiale. Finnes det slikt utstyr?

Luftverndører: Enkelte luftverndører er ikke montert. Lar disse seg monteres innen 72 timer?

Behovet for lys og varme, hygiene og førstehjelpsutstyr, kan om nødvendig ivaretas av den enkelte. Toiletter, verktøy og montering av dører må besørges av borettslaget. Det forventes at styret redegjør for dette under årets generalforsamling.

Forslag til vedtak fra andelseier/forslagsstiller:

Årsmøtet pålegger styret snarest og senest innen årets utgang å rette feil og mangler i tilfluktsrommene. Dette inkluderer minimum toilettfasiliteter, anskaffelse av nødvendig utbryterverktøy, samt en plan for montering av luftverndører.

(forslag til avstemming/vedtak fremgår også slutt i saken, og vil være tilsvarende forslaget fra andelseier)

### Styrets innstilling

Det er ikke kjent for styret at borettslaget har registrert tilfluktsrom, med de kravene som følger dette. Sivilforsvaret har ansvaret for lister over registrerte tilfluktsrom, og tilsyn.

Direktoratet for Sikkerhet og Beredskap-Østfold/Sivilforsvaret har bekreftet overfor OBOS, at borettslaget ikke finnes i deres register. Dermed påhviler det ikke noe krav på borettslaget om å ha tilfluktsrom. I sitt svar anbefaler Sivilforsvaret: *Dette er sannsynligvis tilfluktsrom bygget etter 1948 forskriften, og er helt enkle rom uten ventilasjon. Hvis rommene er intakte med dører på plass, vil de gi god beskyttelse mot konvensjonelle våpen. Min anbefaling er å ta vare på rommene selv om dere egentlig ikke har noen krav på dette.*

De omtalte dørene for beskyttelse vil styret undersøke.

Det vil kreve veldig store økonomiske ressurser å opparbeide fullverdige private tilfluktsrom etter nåtidens krav. Dette må betales av borettslaget v/andelseierne, via «husleien». Styret går ikke inn for dette.

- Innstilling fra styret: Forslaget godkjennes ikke.

#### Forslag til vedtak

Årsmøtet pålegger styret snarest og senest innen årets utgang å rette feil og mangler i tilfluktsrommene. Dette inkluderer minimum toalettfasiliteter, anskaffelse av nødvendig utbryterverktøy, samt en plan for montering av luftverndører.

---

Sak 8

### Avtrekk pipe

#### Forslag fremmet av:

Jan Gebhardt. Nabbetorpvn 25A.

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I denne fyringssesongen har det i likhet med tidligere fyringssesonger kommet røyk inn i leiligheten min når naboen i 1 etasje har fyrt i sin peis / ovn. Dette medfører i beste fall ubehag og i verste fall fare for beboer.

Et lignende forhold ble tatt opp på årsmøtet i 2018 av en annen forslagsstiller. Styrets forslag til vedtak var:

*«Saken tas opp med vår samarbeidspartner OBOS prosjekt AS avd Østfold for å kartlegge mulige årsaker – og finne eventuelle tiltak som kan få bukt med problemet.»*

Vedtaket ble godkjent.

Jeg finner ingen redegjørelse fra styret i etterfølgende innkallinger til generalforsamling eller i protokoller fra disse.

#### Forslag til vedtak fra andelseier/forlagsstiller:

Årsmøtet pålegger styret å utrede problemet med røykinnslag i leilighetene og presentere en løsning.

(forslag til avstemming/vedtak fremgår også slutt i saken, vil være tilsvarende forslaget fra andelseier)

#### Styrets innstilling

Styret har kontaktet Feiervesenet i kommunen hvert år når det har kommet klager, og de har ikke funnet vesentlige avvik/feil. Vedtaket som refereres fra 2018, pålegger ikke etterfølgende redegjørelse.

- Innstilling fra styret: Forslaget godkjennes ikke.

#### Forslag til vedtak

Årsmøtet pålegger styret å utrede problemet med røykinnslag i leilighetene og presentere en løsning.

---

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 3 styremedlemmer og 3 varamedlemmer. Valgkomiteens innstilling vedlegges

### Roller og kandidater

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingbert A. Torgersen  
Valgkomiteens innstilling.
- Nathalie Jarmstad  
Valgkomiteens innstilling.
- Stein H. Johansen  
Valgkomiteens innstilling.

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lars Henrik Hox  
Valgkomiteens innstilling.
- Marit Torgauten  
Valgkomiteens innstilling.
- Vigdis Johannessen  
Valgkomiteens innstilling.

### Vedlegg

1. Inntilling fra valgkomite.pdf

---

Sak 10

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Bjørn Sandhaug  
Valgkomiteens innstilling.

### **Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Stein H. Johansen

Valgkomiteens innstilling.

---

Sak 11

## **Valgkomite**

Representanter til valgkomiteen for neste periode velges av årsmøte

### **Roller og kandidater**

#### **Valg av 4 medlem valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomite:

- Kari Bisserød

Styrets forslag

- Olav Berger

Styrets forslag

- Ole Moe

Styrets forslag

- Rino Mossik

Styrets forslag

---

## Styrets årsrapport

### Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt 9 styremøter hvor 59 protokollerte saker har vært behandlet.

Herav 5 saker som godkjenning av nye andelseiere.

### Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Oppgradering og kontroll av brannvarslingsanlegget.

Brannøvelse.

Reparere, kontrollere og impregnere sydvendte gavlvegg i Nabbetorpv. 25 og 27.

### Saker under arbeid og planlegging:

Oppgradering og kontroll av brannvarslingsanlegget.

Brannøvelse.

Plassering og bygging av Boccia-bane. Dette vil være et kontaktskapende og et aktivitetsskapende miljøtiltak. Boccia-banen vil ligge mellom Nabbetorpveien 25 og Nabbetorpveien 27. Arealet vil være ca. 4x10 m. Det vil søkes bruk av midler gjennom Miljøkontoen vår fra «OBOS gir tilbake».



Til generalforsamlingen i Presteløkka II Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



### 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, 18. februar 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

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

Linda Kristin Arvesen  
Statsautorisert revisor

**PRESTELØKKA II BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 058 846, KUNDENR. 3524**

**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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 233 899</b>	<b>3 337 941</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>		
Årets resultat (se res.regnskapet)	58 326	-828 525
Tilbakeføring av avskrivning	14 102 193	102 193
Tillegg for nye langsiktige lån	16 2 200 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -1 378 615	-1 391 498
Innsk. øremerk. bankkto	-4 896	-2 738
Reduksjon langsiktig fordring	9 842	16 526
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>986 850</b>	<b>-2 104 042</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 220 749</b>	<b>1 233 899</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>		
Omløpsmidler	2 807 250	1 872 684
Kortsiktig gjeld	-586 501	-638 785
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 220 749</b>	<b>1 233 899</b>

**PRESTELØKKA II BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 058 846, KUNDENR. 3524**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 978 832	5 490 148	5 986 000	6 486 000
Andre inntekter	3	40 949	30 093	30 000	30 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 019 781</b>	<b>5 520 241</b>	<b>6 016 000</b>	<b>6 516 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-48 934	-15 803	-27 370	-29 850
Styrehonorar	5	-119 000	-110 000	-120 000	-137 000
Avskrivninger	14	-102 193	-102 193	-105 000	-105 000
Revisjonshonorar	6	-9 375	-7 875	-8 300	-9 000
Forretningsførerhonorar		-219 475	-208 425	-221 000	-232 000
Konsulenthonorar	7	-9 274	-40 853	-45 000	-25 000
Kontingenter		-16 800	-16 800	-16 800	-17 000
Drift og vedlikehold	8	-1 426 133	-2 470 288	-345 000	-346 000
Forsikringer		-356 256	-307 902	-338 000	-406 000
Kommunale avgifter	9	-1 196 668	-957 347	-1 057 200	-1 359 000
Energi/fyring		-443 669	-306 423	-350 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-476 532	-471 192	-495 000	-515 000
Andre driftskostnader	10	-296 276	-290 961	-275 900	-279 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 720 584</b>	<b>-5 306 063</b>	<b>-3 404 570</b>	<b>-3 859 850</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 299 197</b>	<b>214 179</b>	<b>2 611 430</b>	<b>2 656 150</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	61 721	71 668	20 000	25 000
Finanskostnader	12	-1 302 592	-1 114 371	-1 288 500	-1 339 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 240 871</b>	<b>-1 042 703</b>	<b>-1 268 500</b>	<b>-1 314 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>58 326</b>	<b>-828 525</b>	<b>1 342 930</b>	<b>1 342 150</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		58 326	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-828 525		

**PRESTELØKKA II BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 058 846, KUNDENR. 3524**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	26 462 469	26 462 469
Tomt		330 597	330 597
Andre varige driftsmidler	14	3 676 181	3 778 374
Miljøbankkonto, øremerket		152 063	129 267
Langsiktige fordringer	15	17 163	27 005
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>30 638 473</b>	<b>30 727 712</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		509 464	492 497
Andre kortsiktige fordringer		0	26 355
Driftskonto OBOS-banken		1 223 456	542 423
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 550	0
Sparekonto OBOS-banken		1 046 112	791 742
Innestående i andre banker		19 668	19 668
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 807 250</b>	<b>1 872 684</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>33 445 723</b>	<b>32 600 396</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 84 * 100		8 400	8 400
Opptjent egenkapital		3 677 499	3 619 173
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 685 899</b>	<b>3 627 573</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	27 693 744	26 872 359
Borettsinnskudd	17	1 335 600	1 335 600
Avsetning bomiljøtiltak	18	143 979	126 079
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>29 173 323</b>	<b>28 334 038</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		137 017	52 855
Skyldige offentlige avgifter	19	11 403	0
Påløpte renter		36 784	137 937
Påløpte avdrag		392 275	433 322
Annen kortsiktig gjeld	20	9 022	14 671
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>586 501</b>	<b>638 785</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>33 445 723</b>	<b>32 600 396</b>
Pantstillelse	21	43 947 000	41 747 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 17.02.2025  
Styret i Presteløkka II Borettslag

Bjørn Johannes Sandhaug /s/    Anita Ringdal Høgalmen /s/    Stein Harald Johansen /s/  
Ida Steen Sandberg /s/        Ingbert Are Torgersen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 774 832
Garasjeleie	204 732
Balkonginnglassing	4 140
Balkonginnglassing	-672
Avregnet mot kostnader personlig lån	-4 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 978 832</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Ladeinntekter- Charge	40 949
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>40 949</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-25 050
Påløpte feriepenge	-3 131
Arbeidsgiveravgift	-20 753
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-48 934</b>

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 119 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 274
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 274</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt-Teknisk service 2024	-34 205
Murerfirma	-1 029 029
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 063 234</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-40 422
Drift/vedlikehold VVS	-46 115
Drift/vedlikehold elektro	-8 712
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-160 517
Drift/vedlikehold brannsikring	-71 286
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 846
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 426 133</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-319 200
Kommunale avgifter	-877 468
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 196 668</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-400
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 482
Renhold ved firmaer	-183 793
Snørydding	-61 125
Andre fremmede tjenester	-2 464
Kontor- og datarekvisita	-13 939
Trykksaker	-2 495
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Andre kontorkostnader	-819
Bank- og kortgebyr	-2 436
Velferdskostnader	-5 423
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-296 276</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 833
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 480
Kundeutbytte fra Gjensidige	34 136
Andre renteinntekter	3 272
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>61 721</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-60 296
Husbanken	-848
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-990 116
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-197 682
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-53 650
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 302 592</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1967	5 184 600
Kostpris/Bokf.verdi 2011	7 819
Rehabilitering 1998-2000	13 822 702
Balkonginnglassing	692 813
Snøfangere	232 500
Rehabilitering bad	840 000
Rehabilitering 1995	5 682 035
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>26 462 469</b>

Tomten ble kjøpt i 1967.

Gnr.303/bnr.715 M. flere

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	30 963	
Avskrevet tidligere	-20 382	
Avskrevet i år	-3 096	7 485
Garasjeanlegg		
Kostpris	5 096 443	
Avskrevet tidligere	-1 328 650	
Avskrevet i år	-99 097	
		3 668 696
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>3 676 181</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-102 193**

**NOTE: 15****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Husbanken - personlig lån	17 163
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>17 163</b>

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.12.2025.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 1,03 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2000	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	8 940 724	
Nedbetalt i år	781 255	
		-5 278 021

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2002	-911 400	
Nedbetalt tidligere	884 395	
Nedbetalt i år	9 842	
		-17 163

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2018	-19 273 508	
Nedbetalt tidligere	1 917 505	
Nedbetalt i år	527 707	
		-16 828 296

OBOS-Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	69 925	
Nedbetalt i år	48 480	
		-3 381 595

OBOS-Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-2 200 000	
Nedbetalt i år	11 331	
		-2 188 669

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-27 693 744</b>
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1967	-1 335 600
------------------	------------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 335 600</b>
----------------------------	-------------------

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-143 979
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-143 979</b>

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-8 550
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 853
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-11 403</b>

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 131
HUS602	-5 891
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-9 022</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 335 600
Pantelån	27 693 744
Påløpte avdrag	392 275
<b>TOTALT</b>	<b>29 421 619</b>

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

Bygninger	26 462 469
Tomt	330 597
<b>TOTALT</b>	<b>26 793 066</b>

## Presteløkka 2 borettslag

### Valgkomiteen innstiller følgende personer:

#### **Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Stein H. Johansen      Nabbetorpveien 29 b

Ingbert A. Torgersen    Prestelandet 1 c

Nathalie Jarmstad      Prestelandet 1 c

*Styreleder Bjørn Sandhaug og styremedlem Anita Ringdal Høgalmen er ikke på valg.*

#### **Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Vigdis Johannessen    Prestelandet 3 c

Lars Henrik Hox        Nabbetorpveien 29 a

Marit Torgauten        Nabbetorpveien 27 a

#### **Som delegat til OBOS generalforsamling foreslås:**

Bjørn Sandhaug        Nabbetorpveien 29 a

#### **Som vara for delegat til OBOS generalforsamling foreslås:**

Stein H.Johansen      Nabbetorpveien 29 b

**Representanter til valgkomiteen for neste periode velges av årsmøte.**

For valgkomiteen:

Ole Moe og Olav Berger

**28.01.2025**



## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.03.25

Selskapsnummer: 3524 Selskapsnavn: PRESTELØKKA II 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for PRESTELØKKA II BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950058846

Møtet ble avholdt 24. mars kl. 18:00, Fredrikstad Internasjonale Skole (FRIS), Nabbetorpveien 32..

Antall stemmeberettigede som deltok: 26

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Styrets innstilling

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås

#### Forslag til vedtak:

Roar Andersen velges

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

#### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

### Styrets innstilling

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås som protokollfører.

#### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Roy Kjellin valgt som protokollvitne

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 137.000,-, som er tilsvarende budsjett.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 137.000,-

✓ Vedtatt.

## 7. Tilfluktsrom

Fremmet av: Jan Gebhardt. Nabbetorpvn 25A.

Med bakgrunn i regjeringens totalberedskapsmelding som bl.a tar for seg tilfluktsrom, reiser det seg noen spørsmål vedrørende tilfluktsrommene i borettslaget.

Lys: Hvor lenge varer batteriene i nødbelysningen? Er det aktuelt å øke kapasiteten?

Varme: Det er ingen varmekilder i tilfluktsrommet i Nabbetorpvn 25B og antagelig ikke i de øvrige blokkene heller. Er det fornuftig å legge til rette for dette, enten ved fastmonterte ovner, eller ved å sette opp stikkontakter for å medbringe ovner ved behov?

Sanitærforhold: I hvilken grad finnes det toalettfasiliteter inkludert nødvendig håndhygiene til bruk i tilfluktsrommene?

I hvilken grad finnes det førstehjelpsutstyr?

Verktøy: Tilfluktsrom skal være utstyrt med utbryterverktøy / spett i tilfelle dører sperres av sammenrast materiale. Finnes det slikt utstyr?

Luftverndører: Enkelte luftverndører er ikke montert. Lar disse seg monteres innen 72 timer?

Behovet for lys og varme, hygiene og førstehjelpsutstyr, kan om nødvendig ivaretas av den enkelte. Toaletter, verktøy og montering av dører må besørges av borettslaget. Det forventes at styret redegjør for dette under årets generalforsamling.

Forslag til vedtak fra andelseier/forslagsstiller:

Årsmøtet pålegger styret snarest og senest innen årets utgang å rette feil og mangler i tilfluktsrommene. Dette inkluderer minimum toalettfasiliteter, anskaffelse av nødvendig utbryterverktøy, samt en plan for montering av luftverndører.

(forslag til avstemming/vedtak fremgår også slutt i saken, og vil være tilsvarende forslaget fra andelseier)

#### Styrets innstilling

Det er ikke kjent for styret at borettslaget har registrert tilfluktsrom, med de kravene som følger dette. Sivilforsvaret har ansvaret for lister over registrerte tilfluktsrom, og tilsyn.

Direktoratet for Sikkerhet og Beredskap-Østfold/Sivilforsvaret har bekreftet overfor OBOS, at borettslaget ikke finnes i deres register. Dermed påhviler det ikke noe krav på borettslaget om å ha tilfluktsrom. I sitt svar anbefaler Sivilforsvaret: *«Dette er sannsynligvis tilfluktsrom bygget etter 1948 forskriften, og er helt enkle rom uten ventilasjon. Hvis rommene er intakte med dører på plass, vil de gi god beskyttelse mot konvensjonelle våpen. Min anbefaling er å ta vare på rommene selv om dere egentlig ikke har noen krav på dette.»*

De omtalte dørene for beskyttelse vil styret undersøke.

Det vil kreve veldig store økonomiske ressurser å opparbeide fullverdige private tilfluktsrom etter nåtidens krav. Dette må betales av borettslaget v/andelseierne, via «husleien». Styret går ikke inn for dette.

- Innstilling fra styret: Forslaget godkjennes ikke.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

## 8. Avtrekk pipe

Fremmet av: Jan Gebhardt. Nabbetorpvn 25A.

I denne fyringssesongen har det i likhet med tidligere fyringssesonger kommet røyk inn i leiligheten min når naboen i 1 etasje har fyrt i sin peis / ovn. Dette medfører i beste fall ubehag og i verste fall fare for beboer.

Et lignende forhold ble tatt opp på årsmøtet i 2018 av en annen forslagsstiller. Styrets forslag til vedtak var:

*«Saken tas opp med vår samarbeidspartner OBOS prosjekt AS avd Østfold for å kartlegge mulige årsaker – og finne eventuelle tiltak som kan få bukt med problemet.»*

Vedtaket ble godkjent.

Jeg finner ingen redegjørelse fra styret i etterfølgende innkallinger til generalforsamling eller i protokoller fra disse.

Forslag til vedtak fra andelseier/forslagsstiller:

Årsmøtet pålegger styret å utrede problemet med røykinnslag i leilighetene og presentere en løsning.

(forslag til avstemming/vedtak fremgår også slutt i saken, vil være tilsvarende forslaget fra andelseier)

#### Styrets innstilling

Styret har kontaktet Feiervesenet i kommunen hvert år når det har kommet klager, og de har ikke funnet vesentlige avvik/feil. Vedtaket som refereres fra 2018, pålegger ikke etterfølgende redegjørelse.

- Innstilling fra styret: Forslaget godkjennes ikke.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

## 9. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 3 styremedlemmer og 3 varamedlemmer. Valgkomiteens innstilling vedlegges

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Nathalie Jarmstad

Stein H. Johansen

Ingbert A. Torgersen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Nathalie Jarmstad

Stein H. Johansen

Ingbert A. Torgersen

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Lars Henrik Hox

Vigdis Johannessen

Marit Torgauten

Følgende stilte til valg:

Lars Henrik Hox

Vigdis Johannessen

Marit Torgauten

## 10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Bjørn Sandhaug

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Bjørn Sandhaug

### Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Stein H. Johansen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Stein H. Johansen

## 11. Valgkomite

Representanter til valgkomiteen for neste periode velges av årsmøte

### Medlem valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Olav Berger

Kari Bisserød

Ole Moe

Rino Mossik

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Olav Berger

Kari Bisserød

Ole Moe

Rino Mossik

Protokollen signeres:

Møteleder  
Roar Andersen /s/

Protokollfører  
Roar Andersen /s/

Protokollvitne  
Roy Kjellin /s/

# Vedtekter

for Presteløkka II Borettslag org nr 950 058 846

vedtatt på ordinær generalforsamling den 6. mai 2013.  
Endret på generalforsamling 14.05.2020.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

(4) Neker 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 boligbyggelagens 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. Borettslag og overlating av bruk**

### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## **4-2 Overlating av bruk**

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

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

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

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

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

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

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

## **4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Dette gjelder også vegger og gulv på balkongen, kjøkkenvindu, balkongdør samt innglassering og persiener.

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

## **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møterett**

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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.



## Presteløkka II borettslag

# Velkommen til Presteløkka 2 Borettslag

Som ny beboer i Presteløkka 2 Borettslag har vi gleden av å ønske deg/dere velkommen. Vi ønsker deg/dere lykke til med ny leilighet i et område med unik beliggenhet. Historiske Gamlebyen ligger bare et steinkast unna. Det samme gjør Kongstenhallen der du finner både treningssenter, innendørs svømmehall, utendørs basseng som er åpent i sommerhalvåret og to idrettshaller der det er en mengde aktiviteter året rundt.

Fergeleiet, med fergeforbindelse til vestsiden av byen ligger også bare en kort spasertur unna. Rundt blokkene er det store grønt-arealer og fint turterreng i rimelig nærhet.

### **Historikk:**

Presteløkka 2 Borettslag ble etablert i årene 1965-1967 av Fredrikstad og Omegns Boligbyggelag (FOBBL) og består av i alt fem blokker. Tre av blokkene rommer 16 leiligheter, mens de to øvrige inneholder 18 leiligheter hver. Det betyr at borettslaget består av i alt 84 boenheter.

Høsten 2011 ble borettslaget innlemmet i Oslo Bolig og Sparelag (OBOS).

Under OBOS paraply står vi på trygg grunn. OBOS er Norges desidert største boligsammenslutning med betydelige økonomiske muskler og et omfattende tjenestetilbud. Mer informasjon om OBOS kan du finne på nettet og gjennom OBOS-bladet som du som medlem vil få regelmessig i postkassa.

### **Vedlikehold**

En hver bygningsmasse krever med jevne mellomrom vedlikehold.

De siste årene har det vært gjort atskillig for å oppgradere bygningene. Teglesten som har vært utsatt for frostspreng har blitt skiftet ut. I januar 2012 stod et nytt og moderne garasjeanlegg med i alt 49 garasjer klart. Samtidig ble det bygget nye søppelskur og sykkelparkering. I årene etter det er blitt foretatt strømpetrekking av alle kloakkledningene, og i 2018 er foretatt utskifting og oppgradering av

all elektro i alle fellesarealer og kjellerboder.

På grøntarealet mot elva ble det fjernet fire store bjørkeetrær.

Det har ført til bedre lysforhold og bedre utsikt for beboerne i den nederste blokka.

Når det gjelder vedlikehold står borettslaget for alt det utvendige og i fellesarealene, mens beboerne i prinsippet må stå for vedlikeholdet innenfor leilighetenes vegger.

### **Fellesarealer**

I hver blokk er det et felles vaskerom og tørkerom i kjelleren.

Det er myntinnkast for tørkerommet.

I kjelleren er det dessuten en bod til hver leilighet. Bod til hver leilighet er det også på loftet. Utenom bodene er loftet først og fremst et felles tørkeloft. Det er viktig at det ikke lagres personlige eiendeler i fellesarealene.

Som tidligere nevnt disponerer vi nå 49 nye garasjer. De som er interessert i å leie garasje kan ta kontakt med garasjeansvarlig/ladeansvarlig Ida Steen Sandberg på telefon 95868228 for nærmere opplysninger.

Trappevask i blokkene foretas av et vaske-firma. Klipping av grøntarealer og snørydding er også satt bort. Utgiftene til dette dekkes gjennom husleien.

Det er også verdt å merke seg at utgifter til varmtvann ligger i husleien. Det merkes på strømregningen.

Når det gjelder TV er det Telenor som i øyeblikket er operatør for dette.

### **Generalforsamling**

En gang i året avholder borettslaget generalforsamling. Her legges det fram regnskap og saker medlemmene vil ha behandlet. Borettslagets styre velges også på generalforsamlingen. Styret består i dag av fem personer og i tillegg tre varamedlemmer.

I hver oppgang henger et oppslag over hvem som sitter i styret - og deres telefonnummer. Nøl ikke med å ta kontakt om det er noe som er uklart.

Presteløkka, 07.12.23

For styret i Presteløkka 2 Borettslag

Bjørn Sandhaug, styreleder (sign.)

Tlf 915 50 344

# ORDENSREGLER FOR Presteløkka II Borettslag

SIST ENDRET I STYREMØTE 15.februar 2024

## 1. Formål og omfang

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

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

Borettslaget har egne regler for vaskerom og branninstruks, og disse er å anse som en del av ordensreglene.

## 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2400-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2400, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

- på hverdager klokken 0700-2100
- lørdager og søndager klokken 1000-1800.
- ovenstående gjelder ikke på bevegelige helligdager.

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget. Det betyr også at grilling på balkong kun er tillatt med liten elektrisk grill.

- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- at leiligheten ikke brukes til regulær musikkundervisning uten avtale med de borettslagers som måtte bli berørt. Slik avtale skal i tilfelle godkjennes av Borettslagets styre.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende. Det kan nevnes at det ikke er tillatt med solskjerming på utsiden av vinduene.

#### **4. Fellesarealer**

Følgende rom disponeres av borettslagers i fellesskap:

- Vaskekjeller med tørkerom.
- Felles loft for hver oppgang.
- Tilfluktsrom.
- Oppgangene.

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

Røyking er ikke tillatt i fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir **skal** sorteres og kastes i egne beholdere. Pappesker skal demonteres slik at de blir flate før de kastes. Bleier skal **ikke** kastes sammen med papp og papir.

#### **Glass og andre farlige gjenstander leveres direkte på Frevar AS. Plast kastes i beholder for dette som er plassert mellom Prestelandet 1 og 3.**

Poser med matavfall kastes i egne beholdere, Dette gjelder også for glassemballasje og hermetikkbokser.

Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene eller i fellesarealene.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Barnevogner og leketøy kan til daglig plasseres under trappeavsats til kjelleren. Sykler, sparkstøttinger og lignende kan plasseres i tilfluktsrommet.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst For vaskerom vises til egen instruks.

Når takvinduene på loft og i oppganger er satt opp for lufting, må rette vedkommende sørge for at vinduene blir lukket omgående ved regn eller uvær.

Beboere har ansvar for å rydde opp i fellesareal ved forsøpling for eksempel ved opp-pussing og flytting.

**Merking av postkasser:** Skal navnskilt endres på postkassene anbefales å ta kontakt med styreleder eventuelt andre i styret for hvor det kan bestilles nytt navnskilt. Kan eksempelvis være aktuelt når nye beboere flytter inn eller ut. Dette fordi vi ønsker et mest mulig ensartet utseende på postkassene. Den som ønsker nytt navneskilt betaler dette selv ved bestilling.

### **5. Kjøring og parkering**

Biler tillates ikke parkert rett foran inngangsdører eller på plenene. Parkering må heller ikke skje på en slik måte at utendørs tørkeplass ikke kan brukes.

De som er tildelt garasje tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes.

**Vinterstid når det er behov for start av bil på uteparkeringene for å fjerne snø/is på bilen, skal hovedlysene være slukket for å hindre «lysforurensning» for tilstøtende naboer. Dette gjelder spesielt på uteparkeringene ved Nabbetorpveien 27 og 29.**

### **6. Dyrehold**

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

### **7. Andre bestemmelser**

Samtlige beboere plikter å bistå med å holde orden foran sine innganger samt være behjelpelig med strøing om vinteren.

Ved dugnad tillyst av Borettslagets styre plikter borettslaga å delta.

Garasjeleiere må selv besørge snømåking foran egen garasje.

Trapper m/avsatser vaskes 1 gang pr. uke av firma, og etter tur for de borettslavere som har leilighet i etasjen hvis ytterligere behov.

Egen loftsbod skal vaskes minst en gang pr. år, slik at støv og skitt fra en bod ikke ødelegger renholdet i de øvrige.

I oppgangene skal det ikke plasseres matter, bortsett fra matte foran egen inngangsdør. Levende lys tillates ikke i fellesarealene og utenfor inngangene. Matte foran egen inngangsdør fjernes den dagen det skal vaskes i oppgangen.

Risting eller banking av tøy og tepper gjennom vinduer, i trappeopp ganger eller på utsiden av balkong må ikke forekomme. Banking og rengjøring av tepper må utføres på gårds plass hvor det er satt opp stativ til dette formål.

NB! Bank ikke tepper når det er tøy på tørkeplassen.

**NB!** Det skal kun kastes toalettpapir i toalettet. Hvis uriktig bruk forårsaker reparasjoner, tilfaller kostnader andelseier. Hver andelseier er samtidig ansvarlig for vedlikehold og rensing av egne sluk.

### **8. Brudd på ordensreglene**

Uoverenstemmelser mellom borettslavere må, hvis de skulle forekomme, løses på en fornuftig måte.

Klage av alvorlig karakter skal, når den anses å være berettiget, leveres **skriftlig** til Borettslagets styre med konkret beskrivelse av det/de påklagede forhold. Dette er en nødvendig forholdsregel for et eventuelt senere rettslig oppgjør.

Muntlige besvaringer over andre borettslavere eller deres familiemedlemmer skal ikke forekomme, og i tilfelle straks avvises av styret.

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

Beboere som har behov som kan stride mot ordensreglene må kontakte Borettslagets styre for godkjenning.

Vedlegg:

- Branninstruks
- Instruks for vaskerom.

# BRANNINSTRUKS

Presteløkka II Borettslag

Gjør deg kjent med rømningsveier og brannslukningsutstyr

Ved et hvert tilløp til brann/røyk skal du:

**VARSELE** Ring til brannvesen og varsle alle som er i bygget

**REDDE** Mennesker utsatt for brannfare

**SLOKKE** Hvis mulig, forsøk å slokke med nærmeste este brannslukningsutstyr

Hvis ikke: LUKK DØRER OG VINDUER!!

**RØMME** Evakuer bygninger, bruk nærmeste rømningsvei  
Gå til samle plass ved : **Gudeberg skole (rundkjøringen)**

**HJELPE** Bistå ansvarlig personell  
Veiled brannvesenet

**NØDTELEFON:** **110** (brannvesen)

# **ORDENSREGLER FOR VASKEROMMET**

1. Les bruksanvisningen nøye og følg denne nøye.
2. Bruk ikke makt for å betjene maskinen.
3. **TØM LOMMENE FOR SPIKER, SKRUER, NÅLER, HÅRSPENNER O.L. FØR TØYET LEGGES I MASKINEN.**
4. Rengjør doseringskamrene og tørk godt av maskinen etter bruk.
5. Vask av ryer og kulørte ullplagg bør skje før Hvit-vasken.
6. Rist ryer godt og rengjør barnetøy for sand før det legges i maskinen.
7. Bruk ikke midler som angriper maskinen, f.eks. rustfjerner.
8. I disse maskinene må det kun benyttes et lavtskummende vaskemiddel. Et høytskummende vaskemiddel vil føre til at maskinen skummer over og man får et dårligere resultat.
9. Hvis mulig, unngå å ha barn med i vaskerommet.
10. Overhold vasketidene.
11. Døren til vaskerommet skal alltid være låst.
12. Bløtlegging i maskinen er forbudt.
13. Gjør rent gulvene i vaskerom, rullerom og tørkerom etter bruk.
14. Tomme vaskepulverpakker og annet avfall skal fjernes av hver enkelt før man forlater vaskerommet.

**NB! FORLAT VASKEROMMET SOM DU SELV ØNSKER Å FINNE**

**DET.**

**STYRET**

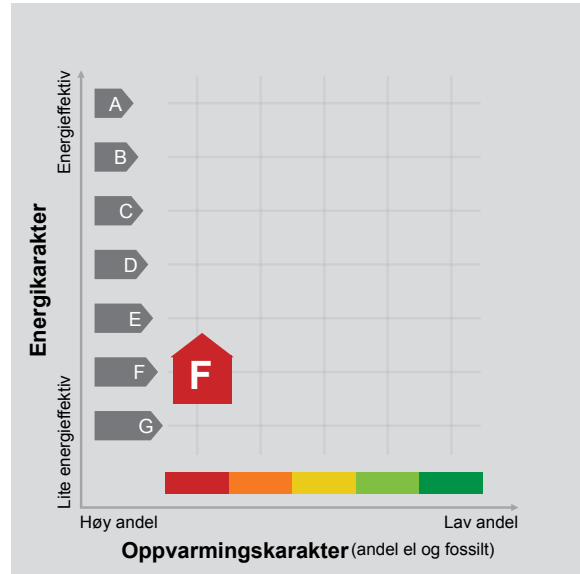
VEDR. MYNTAUTOMAT FOR TØRKEROM:

1. Håndtaket stilles i riktig stilling.
2. Legg på kr 5,00.
3. Strømmen brytes ved å ta ned håndtaket.

Styret

# ENERGIATTEST

Adresse	Nabbetorpveien 27B
Postnummer	1632
Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	303
Bruksnummer	717
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6259790
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-119281
Dato	13.05.2025
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](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår** 1965  
**Bygningsmateriale:**  
**BRA:** 70  
**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](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Nabbetorpveien 27B	6259790	H0101	0	0	23

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1965

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	24.02.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	24.02.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	24.02.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	24.02.2017

Areal yttervegger	24 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	70 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	70 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	168 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,26 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	190,3 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
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	0,85
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,85
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

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

Klimastasjon / kilde	Rygge (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.2.2017

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

### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.005
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

### Energirådgiver

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

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

#### Netto energibudsjett

Romoppvarming	109,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	180,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 373 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	205,33 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 519 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	190,65 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 345 kWh/år

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

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

#### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	14 373 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 373 kWh/år

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

# Nabolagsprofil

Nabbetorpveien 27B - Nabolaget Gudeberg/Mineberget - vurdert av 39 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Prestelandet Linje 116, 199	2 min	0.2 km
Gamlebyen fergeleie Linje 803, 805	8 min	0.7 km
Vaterland fergeleie Linje 806	18 min	1.5 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	21 min	1.9 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	6 min	3 km

## Skoler

Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-10 ... 386 elever, 21 klasser	2 min	0.2 km
Childrens International School Fredriksta... 231 elever, 12 klasser	9 min	0.8 km
Sagabakken skole (1-7 kl.) 239 elever, 15 klasser	5 min	2.4 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	20 min	1.8 km
Hans Nielsen Hauge vgs	6 min	

## Ladepunkt for el-bil

Kongstenhallen	11 min
Circle K Østsiden	13 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

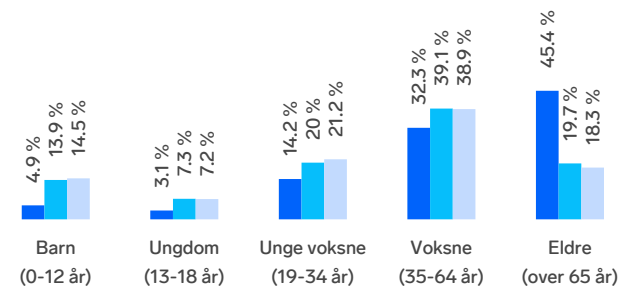
Veldig bra 85/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Gudevold barnehage (1-5 år) 84 barn	5 min	0.4 km
Vaterland barnehage (1-5 år) 22 barn	15 min	1.4 km
Kongsten barnehage (1-5 år) 45 barn	16 min	1.4 km

## Dagligvare

Rema 1000 Fredrikstad Øst Post i butikk	8 min	0.7 km
Kiwi Borgarveien	10 min	

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

**Gateparkering**  
Lett 90/100

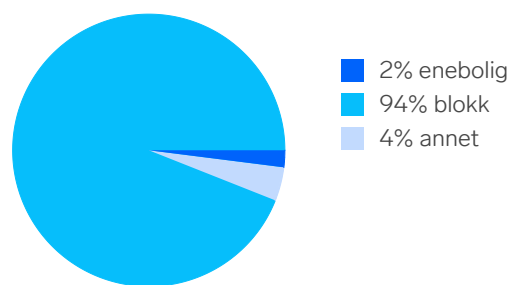
**Støynivået**  
Lite støynivå 87/100

**Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 84/100

## Sport

- |   |        |        |
|---|--------|--------|
| Gudeberg barne og ungdomsskole<br>Aktivitetshall, ballspill | 1 min  | 0.2 km |
| Fyrveien balløkke<br>Ballspill                              | 9 min  | 0.7 km |
| Actic Kongstenhallen  | 10 min |        |
| Centrum Helsestudio   | 7 min  |        |

## Boligmasse



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

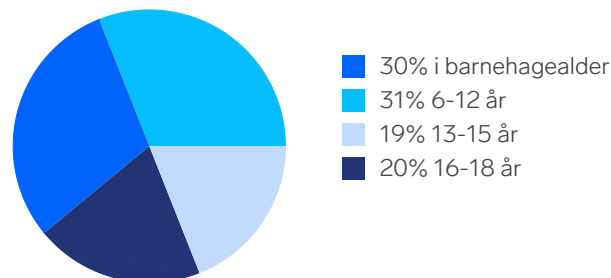
Sitat fra en lokalkjent



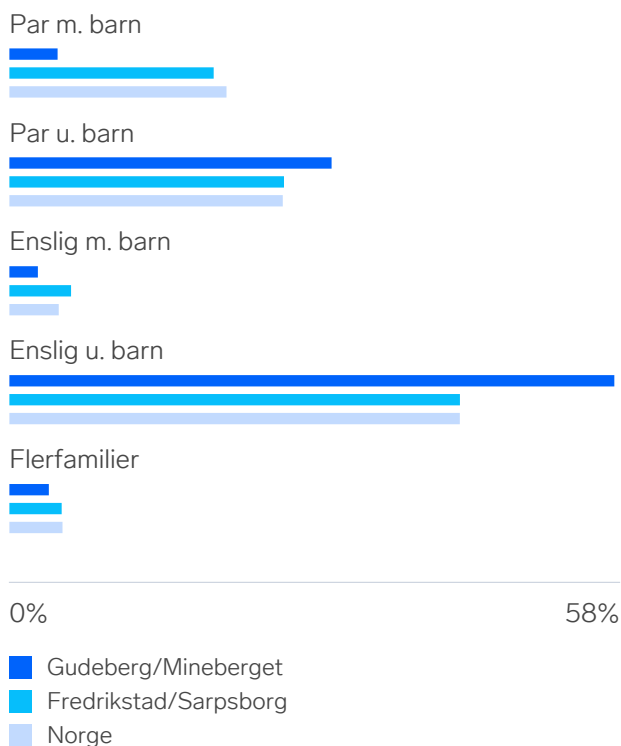
## Varer/Tjenester

- |                                  |       |
|----------------------------------|-------|
| Østsidan Storsenter              | 5 min |
| Vitusapotek Svanen - Fredrikstad | 8 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

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

