

TRE- ROMS LEILIGHET I 1. ETASJE PÅ GUDEVOLD

Gudevoldveien 10

PRISANTYDNING
2 200 000





Leilighet med alt på ett plan beliggende i 1. etasje
- gangavstand til Gamlebyen, fergen, vakre turområder,
dagligvareforretninger og treningsenter

5

Velkommen til Gudevoldveien 10

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

28

Om boligen

37

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Gudevoldveien 10

Fin og lettstelt 3- roms leilighet i 1. etasje, alt på ett plan - gangavstand til Gamlebyen og fergeleie.

Velkommen til denne lettstelte og fine andelsleiligheten på Gudevold i Fredrikstad, beliggende i 1. etasje. Boligen har en tradisjonell planløsningen med separat kjøkken, stue med peis, to soverom, bad og entré - alt samlet på ett plan. Fra stuen har du utgang til en veranda med utsikt mot sameiets plen - og grøntområder. Her bor du med det meste innen rekkevidde. Det tar bare noen få minutter med bil til Fredrikstad sentrum, og Gamlebyen ligger rundt 10 minutters gange unna. Der finner du små kafeer, konserter, kultur og historie - og ikke minst fergeforbindelse til sentrum. I nærområdet er det både barnehage, skole, matbutikker og Kongsten med svømmehall og treningssenter - alt innen gangavstand.



Gudevoldveien 10

Prisantydning	2 200 000
Fellesgjeld	304 000
Totalpris	2 505 090
Omkostninger	1 090
Fellesutgifter	7 525 pr. mnd.
Bruksareal	85 m²
BRA-i	65 m²
BRA-e	20 m²
TBA	11 m²
Soverom	2
Etasje	1
Boligtype	Leilighet
Eieform	Andel
Tomteareal	4 977 m²
Byggeår	1962

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Ruth Kristine Haftorn Rostad

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF / Jurist

94888305

ruth.rostad@stavlund.no



Storgata 11, 1607 Fredrikstad



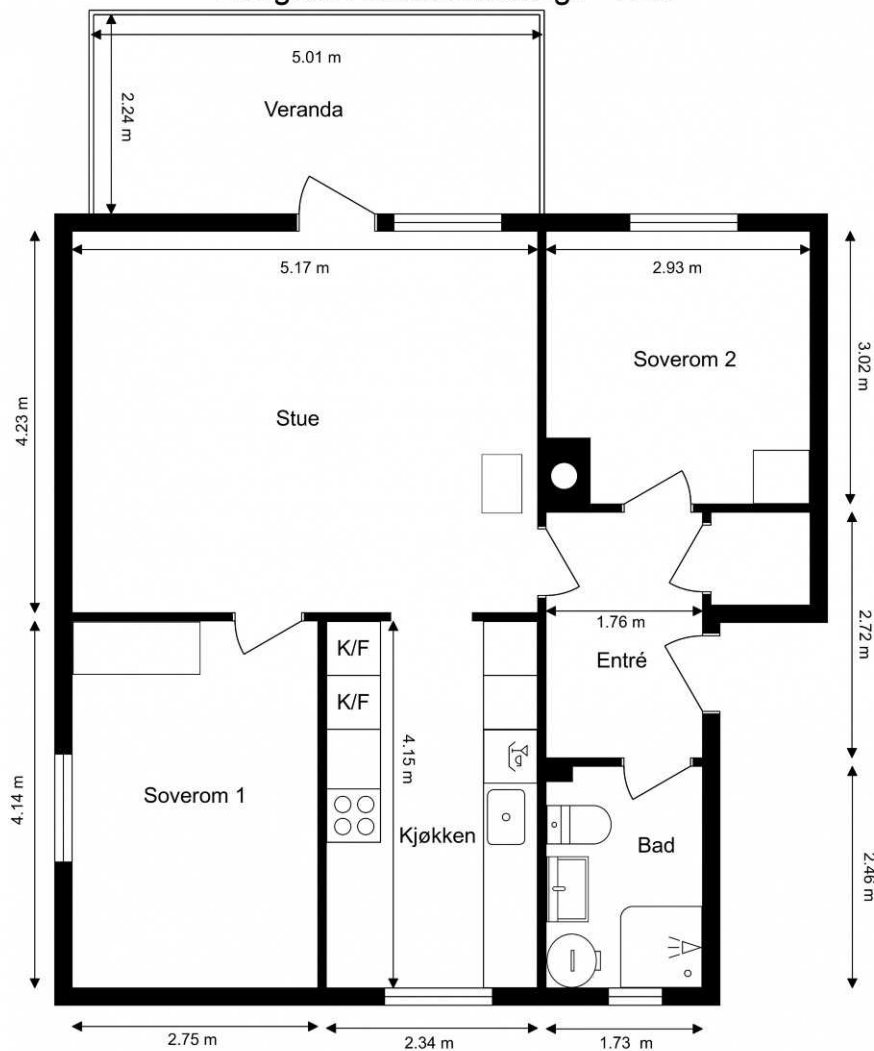
Leiligheten ligger
sentralt med nærhet til
det meste.

An abstract graphic design featuring a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white curved line. The orange shape has a rounded right edge, and the grey shape has a rounded left edge. The word "PLANTEGNING" is written in white capital letters on the orange background.

PLANTEGNING

Gudevoldveien 10, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Leilighet i firemannsbolig. - Loft



Ordernr. 15073751

 Anticimex®

Fin og lettstelt 3- roms
leilighet i 1. etasje, alt på
ett plan.

85 m²

1. etasje

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Standard

Overflatene er i hele leiligheten nylig malt i lyse farger. Gulvet er belagt med lyst laminat. Stuen er stor nok til å muliggjøre sosiale soner med plass til venner og familie. Peisen er god å ha på kjølige dager.







Fra stue/spisestue er
det utgang til en
overbygget veranda på
ca. 11 m², vendt mot
sydvest.



Fra verandaen får du utsikt over sameiets felles plen- og grøntområder. Vindskjerming er montert på veggene.





Utsikt fra verandaen



Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som keramisk steketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.





Soverommet har
nymalte vegger og
garderobeskap plassert
på høyre side.



Gulvet i dette rommet
ble lagt i 2025.



Innredningen består av
vegghengt
servantinnredning, speil
med belysning over
servant, gulvstående
toalett og dusjkabinett.





Parkering på utvendig felles biloppstillingsplass. Borettslaget disponerer 9 garasjer for utleie til beboerne.



Leiligheten ligger like
ved Gudevold barnehage.



Beliggenhet

Leiligheten ligger på Gudevold i Fredrikstad, med det meste rett i nærheten. Med bil tar det ca. 5 minutter til Fredrikstad sentrum, og Gamlebyen - en av Norges best bevarte festningsbyer - ligger i gangavstand, ca. 10 minutters spasertur unna.

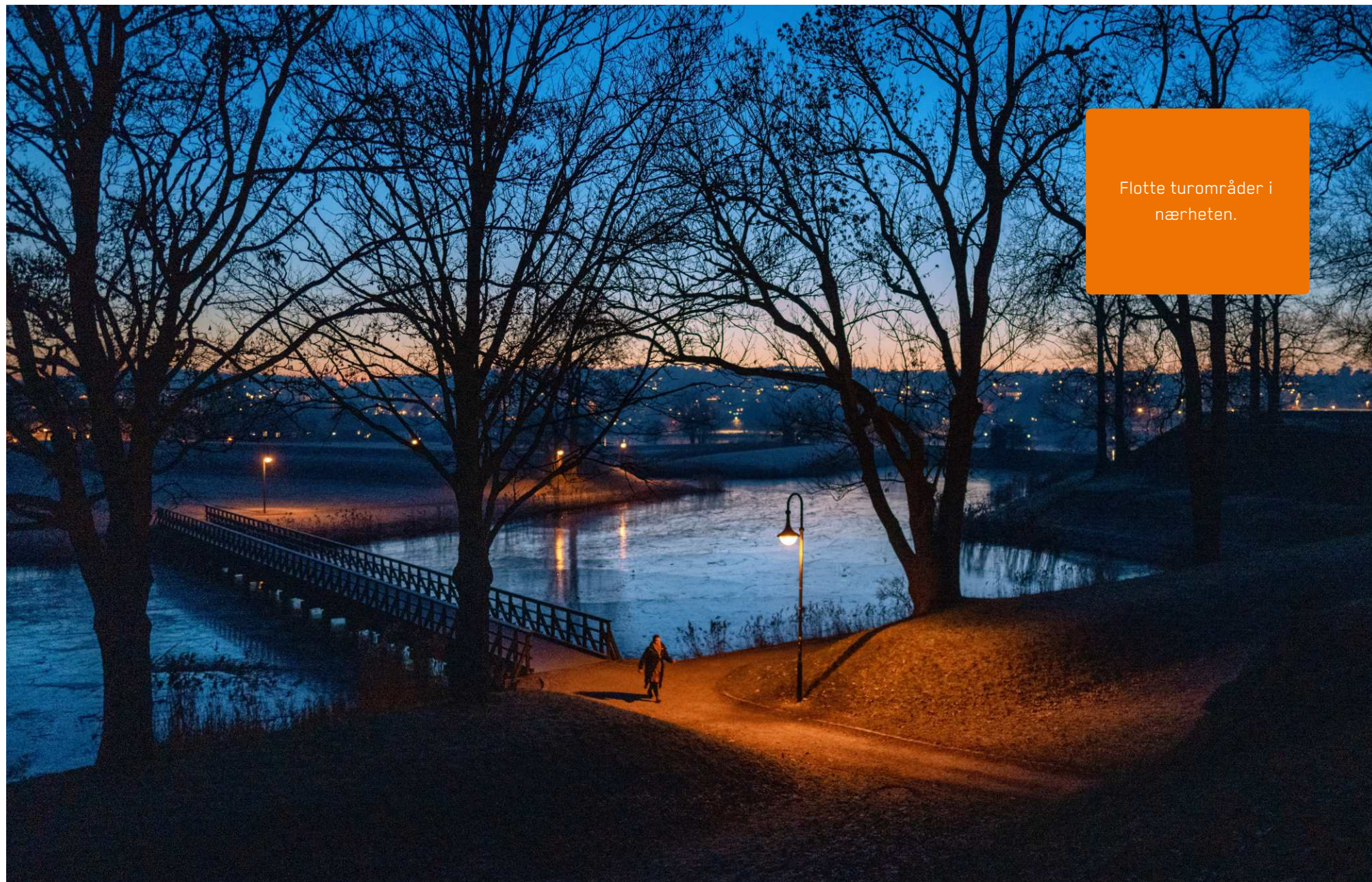
Gamlebyen byr på historiske omgivelser, koselige kafeer, små butikker og et variert utvalg av arrangementer for både store og små gjennom. Fra

Gamlebyen kan du ta byfergen som frakter deg til sentrum på bare noen minutter. I nærområdet finner du både barnehage, barne- og ungdomsskole, videregående skoler, samt matbutikker og servicetilbud. Kongsten ligger rett ved, med idrettshall, svømmehall, treningssenter og et ettertraktet utvendig badeanlegg. Det er fine turområder i nærheten.





Gamlebyen er like i
nærheten - ca ti
minutters spasertur.



Flotte turområder i
nærheten.

The background of the slide features a large, solid orange shape on the left side. To its right is a large, stylized white letter 'S' that curves around a grey shape. The grey shape is composed of two parts: a rounded, semi-circular top section and a rectangular bottom section. The overall composition is minimalist and modern.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 85,0 m²

- BRA-i: 65,0 m²
- BRA-e: 20,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 11,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

På Gudevold i Fredrikstad ligger denne fine borettslagsleiligheten i 1. etasje av en firemannsbolig. Boligen har en tradisjonell planløsning med separat kjøkken, stue med peis, to soverom, bad og entré - alt på ett plan. I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder på 6 m² og 8 m², samt en loftsbod på ca 14 m².

Fra stuen er det utgang til en veranda med utsikt mot

grønne fellesområder. Her bor du med det meste rett i nærheten. Med bil tar det ca. 5 minutter til Fredrikstad sentrum og Gamlebyen ligger kun 10 minutters gange unna. Her bys det på koselige cafeer, konserter, kultur, historie og fergeforbindelse til sentrum. I nærområdet finner du barnehage, skole, matbutikker og Kongsten med svømmehall og treningssenter - alt innen gangavstand.

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Gudevold i Fredrikstad, med det meste rett i nærheten. Med bil tar det kun ca. 5 minutter til Fredrikstad sentrum, og Gamlebyen - en av Norges best bevarte festningsbyer - ligger i gangavstand, ca. 10 minutters spasertur unna. Gamlebyen byr på historiske omgivelser, koselige cafeer, små butikker og et variert utvalg av arrangementer for både store og små gjennom. Fra Gamlebyen kan du ta byfergen som frakter deg til sentrum på bare noen minutter. I nærområdet finner du både barnehage, barne- og ungdomsskole, videregående skoler, samt matbutikker og servicetilbud. Kongsten ligger rett ved, med idrettshall, svømmehall, treningssenter og et ettertraktet utvendig badeanlegg. Det er fine turområder i nærheten.

Innhold

Leiligheten inneholder entre, bad, kjøkken, stue og to soverom. Utgang fra stue til syd-vest vendt overbygget veranda. I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder på henholdsvis 6 m² og 8 m², samt en loftsbod oppmålt ca 14 m² gulvflate.

Standard

Stue

Overflatene er nylig malt i lyse farger. Gulvet er belagt med lyst laminat. Rommet er stort nok til å muliggjøre sosiale soner med plass til venner og familie. Peisen er god å ha på kjølige dager.

Veranda

Fra stuen er det utgang til en overbygget veranda på ca. 11 m², vendt mot sydvest. Gulvet er belagt med terrassebord, og rekkverket er i tre. Her er det montert belysning på veggen, samt vindskjerming. Fra verandaen får du utsikt over sameiets felles plen- og grøntområder.

Kjøkken

Kjøkkenet har det du trenger i hverdagen, med integrerte hvitevarer som keramisk steketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Et frittstående kombiskap med frysedel og vann-/isdispenser følger også med. Vaskemaskinen er plassert i en nisje under benken. Ved vinduet er det plass til et lite kjøkkenbord. Gulvet er nytt i 2025.

Soverom

Leiligheten har to soverom som nylig er malt i tidsriktige farger og fremstår innbydende. Det største soverommet har plass til dobbeltseng og har adkomst fra stuen. Begge rommene er utstyrt med garderobeskap. Det minste soverommet fikk nytt gulv i 2025.

Bad

Innredningen består av vegghengt servantinnredning med slette fronter, speil med belysning over servant og gulvstående toalett. Dusjkabinett med skyvedører av glass.

Overflater

Kjøkken

Gulvet er belagt med laminat. Det er malte slette vegger. Himling i lysmalt slett flate.

Kjøkkeninnredningen er fra ukjent årstall med profilerte lyse fronter. Benkeplater av laminat.

Stue, entré og soverom

Øvrige rom har laminat på gulv, malte tapeter på veggene og lyse, slette himlinger. I stuen er himlingen belagt med lyse himlingsplater.

Bad

Badet har våtromsbelegg på gulvet, malte panelplater på veggene og lyse himlingsplater i taket.

Oppussing

Leiligheten ble malt i 2025. Det minste soverommet og kjøkken har fått nytt gulv belagt med laminat i 2025.

Speilet på badet er nytt i 2025.

Parkering

Parkering på utvendig felles biloppstillingsplass. Borettslaget disponerer 9 garasjer for utleie til beboerne. Styret organiserer tildeling av garasjer iht venteliste. Leien er per i dag kroner 250,- i mnd.

Selgers egenerklæringsskjema

I forbindelse med salget har selger fylt ut et egenerklæringsskjema. Informasjon som anses særlig relevant for kjøper er gjengitt nedenfor.

Spørsmål 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende? Ja. Det har vært tilbakeslag på badet for noen år siden. Det ble lagt strømper eller noe i rørene og det har ikke skjedd siden.

Forøvrig bemerkes det at selger er arvinger til eiendommen og har begrenset kunnskap om eiendommen og eiendommens forhold.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom - Baderom med adkomst fra entré. :

- Overflater vegger: Panelplater har sprekker mellom skjøter og er av eldre dato. Anbefaler fortsatt bruk av dusjkabinett i forhold til eksponering av vannsøl på veggflater ved dusjing. Veggflater har behov for utbedringer.

- Overflater gulv: Våtromsbelegg er stedvis løsnet fra underlaget ved sluk. Våtromsbelegg bør utbedres/byttes.

- Membran, tettesjikt og overgang til sluk.: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Eldre sluk uten klemring. Dette kan medføre lekkasje i konstruksjonen. Sluk bør fornyes. Tettesjikt/slukmansjett ikke klemt

med klemring i sluk og er derfor spesielt utsatt for lekkasjer. Tettesjikt i sluk bør fornyes.

- Vannrør: Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

- Avløpsrør (ink. sluk): Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

- Ventilasjon: Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Kjøkken - Med adkomst fra stue. :

- Overflater vegger: Det er stedvis registrert løsnet tapetskjøter. Tiltak kan iverksettes ved behov.

- Vannrør: Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

- Innredning: Det registreres enkelte hakk/merker på kjøkkeninnredningens overflater. Det mangler knotter/håndtak på kjøkkenskuffer. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom - Entré, stue og to soverom. :

- Overflater vegger: Det er stedvis registrert løsnet tapeskjøter i soverom 2. Tiltak kan iverksettes ved behov.

- Overflater gulv: Det er stedvis registrert sprekker mellom skjøter på laminatgulv i stue. Tiltak kan iverksettes ved behov.

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

- Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

- Hovedstoppekran: Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

- Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Elektrisk anlegg:

- Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det vurderes at det med høy sannsynlighet er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, som ikke er

dokumentert med samsvarserklæring (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i manglende samssvarerklæringer på resterende deler av det elektriske anlegget bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Veranda. :

- Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer): Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales. Overflatebehandlingen på håndløpere er slitt og trenger fornying. Tiltak anbefales.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:

Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

Byggemåte

-Firemannsbolig over to etasjer samt kjeller og loft.

Støpt gulv mot grunn. Grunnmur av pussede murkonstruksjoner. Etasjeskillere av treverk.

Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon av saltaksform utvendig tekket med takstein.

Tomt

Borettslagets tomt er selveiet. Tomten er parkmessig med pent opparbeidede områder med gruslagt innkjørsel, biloppstillingsplasser, garasjerekker, gjerder, gressplen og diverse beplantning. 4977,10 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 18.02. 2011.

Ferdigattesten ligger som vedlegg i salgsoppgave.

Adgang til utleie

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jf. lov om borettslag §§5-5 og 5-6. Iht. borettslagsloven kap. 5 kan man etter godkjenning fra styret leie ut hele bostaden i inntil 3 år dersom eier selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to år.

Styret kan kun nekte å godkjenne utleieforholdet dersom det foreligger saklig grunn til å nekte eller dersom leietaker selv ikke ville blitt godkjent som andelseier/kjøper. Kortidsutleie av hele boligen uten styrets samtykke er tillatt i inntil 30 døgn pr. år jfr. Borettslagsloven 5-4.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

Energikarakter: F - Rød

Energiforbruk foregående år var ____ kwh.

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Tekniske installasjoner og VVS

Ventilasjonen i leiligheten er basert på naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i yttervegger og i vinduer, kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 200 000,-
Andel fellesgjeld kr 304 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

545,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 2 515 040,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 304 000,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 7 525,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Betjening av fellesgjeld, forsikring, kommunale avgifter, eiendomsskat, TV og internett, drift og

vedlikehold.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnader.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 304 000,- pr. 01.05.2025.

Selskapets totale gjeld er kr. 6 080 023,- pr. 24.06.2025.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 5 948,- pr. 24.06.2025.

Lånevilkår fellesgjeld

Lånenummer: 98208455923

Lånegiver: OBOS

Annuitetslån, 4 terminer pr. år.

Rentesats pr. 31.12.2024: 5,74%.

Saldo pr. 31.12.2024: 6.080.023,-

Andel av saldo: 305 000,-.

Restløpetid: 12 år og 3 mnd.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i felleskostnadene.

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr ikke borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning).

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 716 432,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 865 727,00.

Gjeldende for ligningsåret 2025.

Offentlige forhold

Borettslaget

MOSSINGSGATE BORETTSLAG, Orgnr: 948 557 355

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Mossinsgate borettslag er et fellesskap der beboerne eier hver sin andel, og får rett til å bruke sin egen bolig. Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

Forkjøpsrett og styregodkjenning

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har 20 dagers forkjøpsrett. I følge vedtektene er det krav om styregodkjenning av ny eier. Styret kan kun nekte godkjenning på saklig grunnlag.

Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring avd Bjørvika med polisenr. 91998967.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode 2024 viser:

Driftsinntekter kr. 1 466 000,-

Driftskostnader kr. 976 349,-

Årsresultat kr. 122 651,-

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 78 106,- per 31.12.2024.

Budsjett for 2025 viser et overskudd på kr. 310 797,-.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

Bare enkeltpersoner (ikke selskap) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en andel.

- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Utleie må godkjennes av styret og gis kun på gitte vilkår iht. vedtektene.

Husordensreglene har bestemmelser bl.a. om rullerende ordensvakt i hvert bolighus, med ukentlig vask av trapp som en av oppgavene for ordensvakten.

Det vises for øvrig til bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgsoppgaven.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider
Felleskostnader økte med 25% fra og med 1. januar 2025. I følge styret er det ingen planer om å øke kostnadene i nærmeste fremtid.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 17 Kvart. øst for Gudeberg Alle' avsatt til boligformål.

I kommuneplanens arealdel for 2023-2035 er det avsatt med formål bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) og ras og skredfare.

Kopi av reguleringsplan og reguleringsbestemmelser følger som del av salgsoppgaven.

Rettigheter og heftelser

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettsslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik

fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml § 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å

gjennomføre kontroll av budgiverens finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er

regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a.

bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om burettslag (burettslagslova)

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier borettsrett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks

reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at STAVLUND AS sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

Vi samarbeider med Sparebanken Øst som de tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver. Meglerforetaket mottar ikke honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Hilde ODoherty og Marianne Johannessen som testamentarvinger etter Jan Erik Johannessen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Gudevoldveien 10.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 303, bnr. 413, andelsnr. 16 i MOSSINGSGATE BORETTSLAG i Fredrikstad.

Vårt oppdragsnummer er 192250100.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 2,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 40 000 inkl. mva)

Tilrettelegging : 12 500,00

Markedpakke Premium : 19 900,00

www.stavlund.no: 750,00

Meglerns vederlag er avtalt til 44 000,- ,

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenester

som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.)

Ansvarlig megler er Morten Enok Stene / +47 91 78 22 96 / morten.stene@stavlund.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er Storgata 11, 1607 FREDRIKSTAD. Org. nr. 983261523.

Prod. dato: 12.08.2025

The background features a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white, wavy, S-shaped line. The orange shape has a rounded right edge that follows the curve of the white line. The grey shape is a solid block on the right side of the page.

TEKNISKE DOKUMENTER

NOTATER

NOTATER

NOTATER

Nabolagsprofil

Gudevoldveien 10 - Nabolaget Gudeberg/Mineberget - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Brohodet øst	2 min	🚶
Totalt 10 ulike linjer		
Gamlebyen fergeleie	10 min	🚶
Linje 803, 805		
Fredrikstad stasjon	17 min	🚶
Linje RE20, RX20		
Vaterland fergeleie	21 min	🚶
Linje 806		
Fredrikstad bussterminal	6 min	🚶
Totalt 29 ulike linjer		

Skoler

Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-10 ...)	5 min	🚶
386 elever, 21 klasser		
0.4 km		
Childrens International School Fredrikstad...	12 min	🚶
231 elever, 12 klasser		
1 km		
Cicignon skole (1-10 kl.)	21 min	🚶
434 elever, 24 klasser		
1.8 km		
Sagabakken skole (1-7 kl.)	5 min	🚶
239 elever, 15 klasser		
2.3 km		
Akademiet vgs. Fredrikstad	16 min	🚶
90 elever		
1.4 km		
Hans Nielsen Hauge vgs	5 min	🚶

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

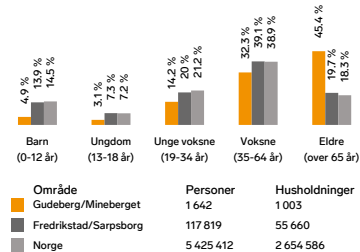


Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Gudevold barnehage (1-5 år)	1 min	🚶
84 barn		
0.1 km		
Nabbetorp barnehage (1-5 år)	14 min	🚶
90 barn		
1.3 km		
Vaterland barnehage (1-5 år)	17 min	🚶
22 barn		
1.6 km		

Dagligvare

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Gateparkering
Lett 90/100



Støynivået
Lite støynivå 88/100

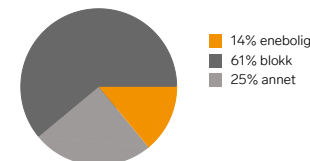


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Sport

Gudeberg barne og ungdomsskole	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill		
0.4 km		
Fyrveien balløkke	6 min	🚶
Ballspill		
0.4 km		
Actic Kongstenhallen	12 min	🚶
Centrum Helsestudio	22 min	🚶

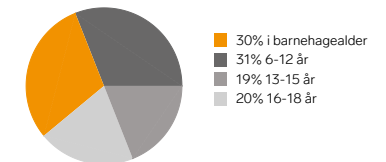
Boligmasse



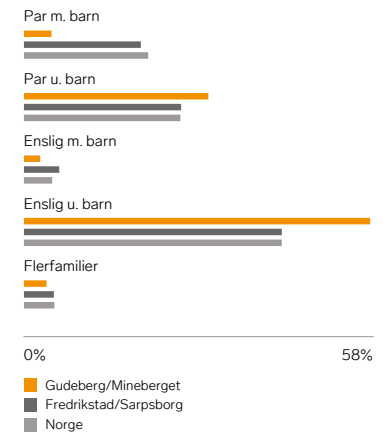
Varer/Tjenester

Torvbyen	5 min	🚶
Vitusapotek Svanen - Fredrikstad	6 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

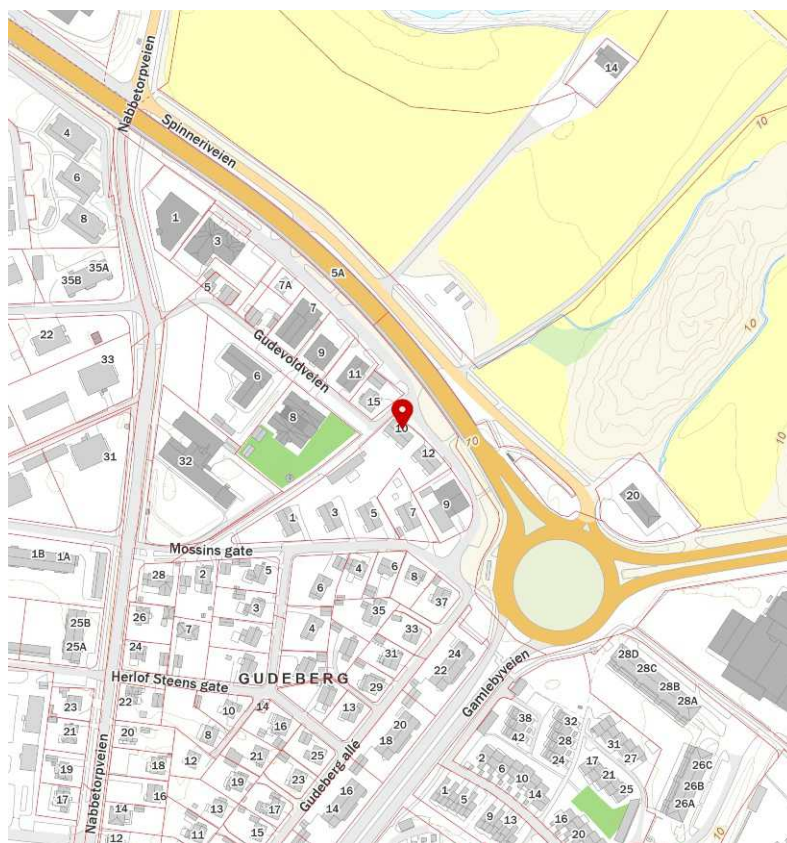
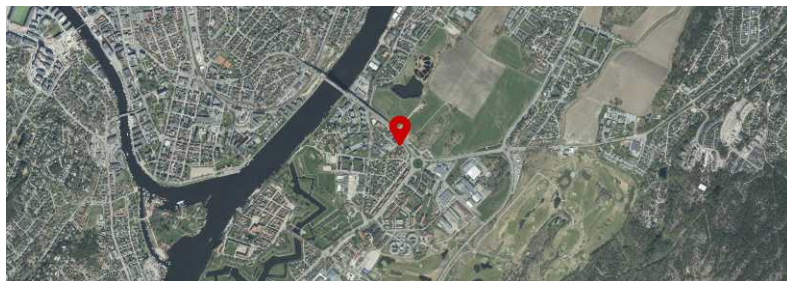


Sivilstand

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

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Vedlegg til Salgsoppgave

Gudevoldveien 10

Vår ref.: 192250100

FREDRIKSTAD 08.08.2025

1. Tilstandsrapport fra Lars Petter Ausland, torsdag 3. juli 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/feiertvesen
 - f. Utsnitt fra grunnkartbasen
 - g. Matrikelrapport
 - 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
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
Eiendomsmeidlerfullmektig MNEF / Jurist

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192250100
Adresse	Gudevoldveien 10		
Postnr.	1632	Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Er det dødsbo?	☐ Nei ☒ Ja	Avdødes navn	Jan - Erik Johannessen
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Hilde Catrin Andersen ODoherty
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	2011	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har aldri bodd der ☐ Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Vet ikke	Polise/avtalensr	
Selger 1 Fornavn	Hilde	Etternavn	ODoherty

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 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 ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?**
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
- 2.3 Dersom arbeidet er søknadsppliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?**
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Det har vært tilbakeslag på badet for noen år siden. Det ble lagt strøpmer eller noe i rørene og det har ikke skjedd siden.
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 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 ☒ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
- 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 ☐ Vet ikke Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
 - Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
 - Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
 - Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
 - 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 ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
 - 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 ☐ Vet ikke
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 ☐ Vet ikke Kommentar
 - Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
 - Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
 - 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 ☐ Vet ikke Kommentar
 - Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
 - 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 ☐ Vet ikke Kommentar
 - 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 ☐ Vet ikke Kommentar
 - Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
 - Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
 - 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
 - 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 ☐ Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Vi har brukt Skjeberg elektriske til å montere ny lampe på badet og komfyrvakt, og litt annet elektrisk og selbak rør da vi har satt inn second hand kjøkken innredning. De har koblet til rør på bad og kjøkken og fikset vann stop sensor. Osv.

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 egenerklæringsskjema. 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 forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 næringsseidom

- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller 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).

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

☒ 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 overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidom, 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.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

☒ Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

☐ Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 07/08/2025 14:02:23 (EES-versjon: 3)

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Gudevoldveien 10
1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 303/413
Andelsnr. : 16
Fredrikstad kommune

Areal

Leilighet i firemannsbolig.
Bruksareal: 85 m²

Totalt bruksareal (BRA): 85 m²

Befaring

Befaringsdato: 03.07.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Lars Petter Ausland

Mobil: 95425727

 Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten 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. 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): Innhentning 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. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatelmessige 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 tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, 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 trafikklysets 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 håndverkere som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarerklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarerklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarerklæring 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.

Sjåblongmessig 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 sjåblongmessig 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	03.07.2025
Referansenummer	15073751
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0100
Hjemmelshaver/selger	Hiide ODoherty/Marianne Johannessen
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Petter Ausland
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Uteetemperatur	18°C
Rapportdato	08.08.2025 11:22

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Gudevoldveien 10
Postnummer/sted	1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	303/413
Andelsnr.	16
Borettslag / Sameie	MOSSINGSGATE BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet i firemannsbolig.	1962.		

Byggemåte

Andelsleilighet i firemannsbolig tilhørende Mossingsgate Borettslag, beliggende i Gamle Fredrikstad i Fredrikstad kommune. Felles tomt for borettslaget opparbeidet med gruslagt innkjørsel, biloppstillingsplasser, garasjerekker, gjerder, gressplen og diverse beplantning.

Boligbygg over to etasjer samt kjeller og loft. Støpt gulv mot grunn. Grunnmur av pussede murkonstruksjoner. Etasjeskillere av treverk. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon av saltaksform utvendig tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entréder med brannklasse B30, lydklasse 35dB, sikkerhetslås og kikkehull. Verandador med to-lags glass fra 2002. Vinduer med to-lags glass fra ukjent årstall. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

Leilighet beliggende i byggets 1 etasje. Adkomst via felles trappegang Leiligheten består av entré, bad, kjøkken, stue og to soverom. Utgang fra stue til syd-vest vendt overbygget veranda.

I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder på henholdsvis 6 m2 og 8 m2, samt en loftsbod oppmålt ca 14 m2 gulvflate.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Stråketiltak nødvendig



TGU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Baderom med adgang fra entré.		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Kjøkken - Med adgang fra stue.		Vannrør	9	
		Overflater vegger	9	
		Innredning	9	
Øvrige rom - Entré, stue og to soverom.		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Hovedstoppekran	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Veranda.		Ultragede 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.
Ekstern 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).

Primærrrom (P-rom) og Sekundærrrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrrom (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

Rommenes 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 i firemannsbolig.	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Loft		6		6	
		Bod.			
1 etasje.	65			65	11
	Entré, bad, kjøkken, stue og to soverom.				Veranda.
Kjeller		14		14	
		To kjellerboder.			
SUM	65	20		85	11
Total bruksareal: 85 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 65 m2 P-ROM (BRA-i).

Veranda i 1 etasje oppmålt til 11 m2 (TBA).

Leiligheten disponerer to kjellerboder på henholdsvis 6 m2 og 8 m2 (BRA-e).

Leiligheten disponerer en loftsbod med ett totalt gulvareal (GUA) på 14 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 6 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 8 m2.

Rapport

Våtrom - Baderom med adkomst fra entré.

Baderom fra ukjent årstall. Gulvflate belagt med våtromsbelegg. Veggflater belagt med malte panelplater. Himling belagt med lyse himlingsplater. Vegghengt baderomsinnredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speil med belysning over servant. Dusjkabinett med glassfelt og skyvedører av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Gulvstående toalett. Stikkontakter og stråleovn montert på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereider på 110 liter (årstall 2000) montert på vegg. Vannrør av typen kobberrør og fortkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast og kobber. Hovedstoppekran montert på vegg ved toalett. Avtrekksventil med naturlig avtrekk montert i vegg.



TG 1

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

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / Innredning



Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca 26 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.



TG 2

Ventilasjon

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftskifte enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Vannrør

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Overflater vegger

Panelplater har sprekker mellom skjøter og er av eldre dato. Anbefaler fortsatt bruk av dusjkabinett i forhold til eksponering av vannsel på veggflater ved dusjing. Veggflater har behov for utbedringer.

Overflater gulv

Våtromsbelegg er stedvis løsnet fra underlaget ved sluk. Våtromsbelegg bør utbedres/byttes.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Eldre sluk uten klemring. Dette kan medføre lekkasje i konstruksjonen. Sluk bør fornyes.

Tettesjikt/slukmansjett ikke klemt med klemring i sluk og er derfor spesielt utsatt for lekkasjer. Tettesjikt i sluk bør fornyes.

Avløpsrør (ink. sluk)

Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.



TGIU

Fukt i tiliggende konstruksjoner

På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken - Med adkomst fra stue.

Gulvflate belagt med laminat. Malte slette veggflater. Himling i lysmalt slett flate. Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall med profilerte lyse fronter. Benkeplater av laminat. Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Fliser på vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer. Keramisk stekeopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Vaskemaskin plassert i nisje under kjøkkenbenk. Frittstående komiskap/kjøleskap med fryseskap og vann/isdispenser. Ventilator med mekanisk avtrekk. Komfyrvakt montert. Vannrør av typen kobberør. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjestopper montert under oppvaskkum.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk	
 TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Overflater vegger	Det er stedvis registrert løsnet tapetskjøter. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innredning	Det registreres enkelte hakk/merker på kjøkkeninnredningens overflater. Det mangler knotter/håndtak på kjøkkenskuffer. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom - Entré, stue og soverom.

Gulvflater belagt med laminat. Veggflater belagt med malte tapeter. Himlinger i lysmalte slette flater, samt himling i stue belagt med lyse himlingsplater. Slette innerdører. Garderobeskap i soverommene. Ventilasjonen i leiligheten er basert på naturlig ventilasjon med tiluftsventiler i yttervegger og i vinduer, kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Innerdører - Ventilasjon	
	Innerdører	Dørbladet til innerder ved soverom 1 har kontakt med dørterskel/darkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/darkarm kan vurderes. Dørblader har noe slitasje.
 TG 2	Overflater vegger	Det er stedvis registrert løsnet tapeskjøter i soverom 2. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Det er stedvis registrert sprekker mellom skjøter på laminatgulv i stue. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) - Vedovn i stue.

Vedovn av støpejern med dør av støpejern og glass.

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

Etasjeskiller - 1 etasje.

Etasjeskille av trekonstruksjoner. Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og kjøkken.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetsmåling	
	Skjevhetsmåling	Største målte avvik er målt i stue. Avviket er målt til 8 mm.

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

Varmtvannsbereider på 110 liter (årstall 2000) montert i badet. Vannrør av typen kobberør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast og kobber. Sluk av støpejern. Hovedstoppekran montert på vegg ved toalett. Lekkasjestopper montert under oppvaskkum. Ventilator med mekanisk avtrekk, samt komfyrvakt montert i kjøkken. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

 TG 2	Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskifting. Jevnlige ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Hovedstoppekran	Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
 TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler montert i felles trapperom.

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: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntillop 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: Nei.

 **TG 2**

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det vurderes at det med høy sannsynlighet er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i manglende samsvarserklæringer på resterende deler av det elektriske anlegget bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning.

 **TG 1**

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

Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Slett entrédør med brannklasse B30, lydklasse 35dB, sikkerhetslås og kikkehull. Verandadør med to-lags glass fra 2002. Vinduer med to-lags glass fra ukjent årstall.

 **TG 1**

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

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc - Veranda.

Utgang fra stue til syd-vest vendt overbygget veranda på 11 m2. Gulvflate belagt med terrassebord. Rekkverk av treverk. Belysning montert på vegg. Vindskjerming montert på vegger. Rekkverkshøyden målt til ca 0,90 meter.

 **TG 2**

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.
Overflatebehandlingen på håndleper er slitt og trenger forying. Tiltak anbefales.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske 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: Nei. Brannslukningsapparat er gått ut på dato. Nytt brannslukningsapparat må anskaffes.
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 tilfældige steder i leiligheten. Takhøyder målt fra 2,33 meter i bad til 2,40 meter i entré og i soverom.

Sjekkliste dokumentasjon	
Kommentar	
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke relevant.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 26.04.2017. Arbeidene gjelder rehabilitering av sikringsskap.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 07.08.2025.

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 bygningselementer 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 bygges. 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 brukslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer 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 tilårkommen 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 varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også være i 30 - 40 år. Når anslått 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 enkelte ambisjonsnivå 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 benevelser 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 anslått 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 fuktsatt 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 opplekkede murlater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

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.

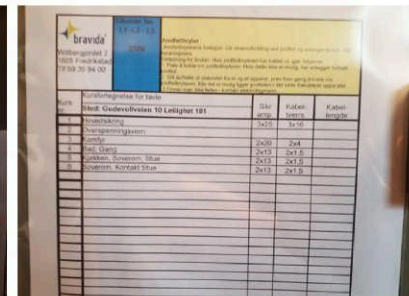
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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, inneløst 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 uinnredede 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, varmepumper, 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 lisdeder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egne instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevhet 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 krevede å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse.]



Kommentar - [Sluk i badetrom.]

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 303 Bnr.: 413 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Gudevoldveien 10
Gatenr: 14700
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Gateadresse: Gudevoldveien 12
Gatenr: 14700
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Gateadresse: Mossins gate 1
Gatenr: 25900
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Gateadresse: Mossins gate 3
Gatenr: 25900
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Gateadresse: Mossins gate 5
Gatenr: 25900
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:10.06.2025 kl.
11.46

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.

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1993/907-1/86 02.02.1993 HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 73 460
Omsetningstype: Annet
Mossingsgate Borettslag
ORG.NR: 948 557 355

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.

1979/4274-1/86 19.10.1979 OBLIGASJON
Beløp: NOK 158 000
Panthaver: FREDRIKSTAD OG
OMEGN BOLIGBYGGELAG
AL
LØPENR: 7232293
ANFØRT PRIORITET:
ETTER DE FASTE LÅN SOM
ER NØDVENDIGE FOR
GJENNOMFØRINGEN AV
BYGGE- OG
FINANSIERINGSPANEN
Overført fra: KNR: 3107 GNR:
303 BNR: 413 F
**

1998/12997-1/86 22.12.1998 PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON
1998/12996-1
**

1999/1357-1/86 15.02.1999 PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON
1992/7299-1

2019/1007595-1/200
30.08.2019 09:27 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 5 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/1143063-1/200
15.09.2021 13:50 PANTEDOKUMENT

	Beløp: NOK 1 700 000 Panthaver: OBOS-BANKEN AS ORG.NR: 911 986 884 ELEKTRONISK INNSENDT		Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0106 GNR: 303 BNR: 1326
2025/157237-1/200 10.02.2025 12:26	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 200 000 Panthaver: OBOS-BANKEN AS ORG.NR: 911 986 884 ELEKTRONISK INNSENDT	2004/6962-1/86 24.05.2004	SAMMENSLÅING Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0106 GNR: 303 BNR: 414 Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0106 GNR: 303 BNR: 673 Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0106 GNR: 303 BNR: 675 Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0106 GNR: 303 BNR: 677
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: 1988/12386-1/86 01.11.1988	BRUKSRETT Bestemmelse om adkomstrett RETTIGHETSHAVER: FR.STAD ELVERK	2020/1645724-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0106 GNR: 303 BNR: 413
1993/907-2/86 02.02.1993	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Bestemmelse om gjerde	2024/814416-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3004 GNR: 303 BNR: 413
1993/907-3/86 02.02.1993	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om graving og beplantning	EIENDOMMENS RETTIGHETER	Ingen rettigheter registrert.
1993/907-4/86 02.02.1993	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om bebyggelse Bestemmelse om vannledning Rettighetshaver: FREDRIKSTAD KOMMUNE Med flere bestemmelser		
GRUNNDATA			
1960/882-1/86 12.08.1960	REGISTRERING AV GRUNN		

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 948557355 Andelsnr.: 16

Mossingsgate Borettslag

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 10.06.2025 kl. 11.46

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.

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/115183-1/200	HJEMMEL TIL ANDEL
31.01.2022 21:00	VEDERLAG: NOK
	OMSETNINGSTYPE: Annet
	JOHANNESSEN JAN ERIK
	F.NR: IDEELL: 1/1

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2022/115218-2/200	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
2022/115279-2/200	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Heftelser i eiendomsrett:

2022/115218-1/200
31.01.2022 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK
PANTHAVER : JOHANNESSEN
MARIANNE
F.NR:

2022/115218-2/200
31.01.2022 21:00

REGISTERENHETEN KAN IKKE
DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER
RETTIGHETSHAVER
: JOHANNESSEN MARIANNE
F.NR: 101178 44027

2022/115279-1/200
31.01.2022 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK
PANTHAVER : O'DOHERTY HILDE
CATRIN ANDERSEN
F.NR:

2022/115279-2/200
31.01.2022 21:00

REGISTERENHETEN KAN IKKE
DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER
RETTIGHETSHAVER : O'DOHERTY
HILDE CATRIN ANDERSEN
F.NR:

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/20075-1/201
20.11.2006

REGISTRERING AV
BORETTSLAGSANDEL



STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Hestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ruth Kristine Haflorn Rostad 192250100
Vår referanse: 3783755/26681222
Bestilling: C3 2025-06-25 (6) 70

Dato
25.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1143063	200	15.9.2021	PANTEDOKUMENT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	303	413	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. 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

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 Organisasjonsnummer: 971 040 238



Elektronisk innsendt
Tinglyst - Statens kartverk
Dokumentnr: 2021/1143063/200
Registreringstidspunkt: 15.09.2021 13:50

Innsenderopplysninger:

Fartog.nr: 911986884
Navn: OBOS-BANKEN AS
Adresse: Postboks 6666 st
alvøys plass
Postadresse: 0129 OSLO
Innsenders referanse: 982135342

PANTEDOKUMENT		2021/1143063-1/200
Pantsetter		
Navn		F.nr./org.nr.
Mossingsgate Borettslag		948 557 355
Pantkravets størrelse		
Beløp	Valuta	Tilleggsansvar
1 700 000	NOK	
Pantthaver		
Navn		F.nr./org.nr.
OBOS-banken AS		911 986 884
Panteobjekt		
Registerenhet		Type rettighet
FREDRIKSTAD kommune, knr. 3004 gnr. 303 bnr. 413		Eiendomsrett

Elektroniske signaturer	
Identifikasjonsnummer	Navn
160792	ARNTZEN DANIEL CHR
911 986 884	OBOS-BANKEN AS
100163	LINTZ INGER JOHANNE



STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ruth Kristine Haflorn Rostad 192250100
Vår referanse: 3783884/26682747
Bestilling: C3 2025-06-25 (6) 71

Dato
25.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
157237	200	10.2.2025	PANTEDOKUMENT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	303	413	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. På <https://seiendom.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

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 Organisasjonsnummer: 971 040 238



Elektronisk innsendt
Tinglyst - Statens kartverk
Dokumentnr: 2025/157237/200
Registreringstidspunkt: 10.02.2025 12:26

Innsenderopplysninger:

Factorg.no: 911886884
Navn: OBOS-BANKEN AS
Adresse: Postboks 6666 st
Olavs plass
Postadresse: 0129 OSLO
Innsenders referanse: 982223270

PANTEDOKUMENT		2025/157237-1/200
Pantsetter		
Navn		F.nr./org.nr.
Mossingsgate Borettslag		948 557 355
Pantekravets størrelse		
Beløp	Valuta	Tilleggsansvar
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. 413		Eiendomsrett

Elektroniske signaturer		
Identifikasjonsnummer	Navn	Tidspunkt for signering
110763	KROGSTAD WIGGO	2025-02-05 13:41:05
911 986 884	OBOS-BANKEN AS	2025-02-05 13:28:49
911 986 884	OBOS-BANKEN AS	2025-02-05 13:40:37
911 986 884	OBOS-BANKEN AS	2025-02-10 12:26:42
030682	PEDERSEN MALIN HELEN	2025-02-05 13:29:04



STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ruth Kristine Hafforn Rostad 192250100
Vår referanse: 3783754/26681217
Bestilling: C3 2025-06-25 (6) 74

Dato
25.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1007595	200	30.8.2019	PANTEDOKUMENT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	303	413	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. På <https://seieiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundecenter på telefon 32 11 80 00. Kundecenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

 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 Organisasjonsnummer: 971 040 238



Elektronisk innsendt
Tinglyst - Statens kartverk
Dokumentnr: 2019/1007595/200
Registreringstidspunkt: 30.08.2019 09:27

Innsenderopplysninger:

Factsag.nr: 911986884
Navn: OBOS-BANKEN AS
Adresse: Postboks 6660 sl
ulavs plass
Postadresse: 0129 OSLO
Innsenders referanse: 982091584

PANTEDOKUMENT		2019/1007595-1/200
Pantsetter		
Navn	Fødselsnr./org.nr.	
MOSSINGSGATE BORETTSLAG	948 557 355	
Pantkravets størrelse		
Beløp	Valuta	Tilleggsansvar
5 000 000	Norske kroner	
Panthaver		
Navn	Fødselsnr./org.nr.	
OBOS-banken AS	911 986 884	
Panteobjekt		
Registerenhet	Type rettighet	
FREDRIKSTAD kommune, knr. 0106 gnr. 303 bnr. 413	Eiendomsrett	

Elektroniske signaturer	
Identifikasjonsnummer	Navn
100163	LINTZ INGER JOHANNE
911 986 884	OBOS-BANKEN AS
110166	HENRIKSEN BEATE KRISTIN
911 986 884	OBOS-BANKEN AS
911 986 884	OBOS-BANKEN AS

¹ Krever samtykke etter tinglyssloven § 13 femte ledd, jf. ekteskapsloven § 32



STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ruth Kristine Haflorn Rostad 192250100
Vår referanse: 3783753/26681212
Bestilling: C3 2025-06-25 (6) 75

Dato
25.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
907	86	2.2.1993	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SLETTING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0106 FREDRIKSTAD	303	414	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. På <https://seciendom.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

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3607 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Doknr 907 Tinglyst 02.02.1993 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dok. avg 1820,-

SKJØTE

Kb
H.D.

Fredrikstad kommune skjøter og overdrar herved sine eiendommer gnr.303 bnr.413 med reguleringsbetegnelse Gudevoldveien 10, gnr.303 bnr.414 med reguleringsbetegnelse Gudevoldveien 12, gnr.303 bnr.673 med reguleringsbetegnelse Mossins gate 1, gnr.303 bnr.675 med reguleringsbetegnelse Mossins gate 3 og gnr.303 bnr.677 med reguleringsbetegnelse Mossins gate 5 i Fredrikstad til Mossins gates borettslag foretaksnr. 948557355 for kjøpesum kr. 73460,- som er oppgjort på avtalt måte.

Eiendommene er en boligeiendommer og er bebygd med firemannsboliger. Salget er ikke utlyst på det frie marked, men foregår som innløsning av feste kontrakt.

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 vederlagsfritt rett til nødvendig inspeksjon og vedlikeholdsarbeid med anleggene. Eventuell skade som måtte påføres eiendommen vil bli å erstatte i samsvar med vanlige erstatningsregler.

For alle tomtene bortsett fra gnr.303 bnr.414:
Eieren forplikter seg til ikke å grave dyper en maks. 0,5 meter over kabeltraseen gjennom tomtene. Det tas forbehold om at det ikke må plantes trær eller busker over kabeltraseen.

For tomtene gnr.303 bnr.413 og gnr.303 bnr.414:
Fredrikstad kommune har rett til å ha liggende og vedlikeholde vannledningen som går gjennom eiendommene. Det må ikke oppføres bygninger over vannledningen uten Fredrikstad kommunes tillatelse. Fundamenteringen av en eventuell bygning i nærheten av ledningen blir å utføre slik som Fredrikstad kommune måtte forlange det av hensyn til ledningen. Det må ikke plantes trær eller busker over ledningen.

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 fra overvann tilknytningspunktet med offentlig ledning blir bekostet vedlikeholdt og drevet av eieren.

Festekontraktene over tomtene kvitteres samtidig til avlysning.

FREDRIKSTAD 17.12.1992

P. P. P.
ORDFØRERMossins gate 1
Kjøper

Utskrift fra forvalterteg i hj.dok

*Stamplene. 680-*Dagbok nr. 1041/19-60, 19/9
Fredrikstad Byfogdembete

GRUNNBREV

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

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

Tomten er oppmålt ved kartforretning av 14. juli 1960
til 1074,3 m², og er gitt nr. 10 til

Gudevoldveien - Fredrikstad Ø.

Den årlige grunnleie utgjør 4% av en nåværende tomteverdi av kr. 7.- pr. m²,
altså 4% av kr. 7.520,10 eller kr. 300,80

Grunnleien blir å tilsvare etterskuddsvis med en halvpart hvert års 1/5 og 1/11,
første gang den 1/11-1970, idet leieforholdet ansees påbegynt den 1/5-1960
idet leieren er fritatt for grunnleie de ti første år.
Ved leietidens utløp den 1/5-2035 skal leieren eller den der er inntrått

i hans rettighet ha rett til å fornye kontrakten på samme antall år og samme betingelser som
er fastsatt i nærværende kontrakt mot ny avgift, som i mangel av minnelig overenskomst fast-
settes ved endelig skjønn av 3 menn, hvorav partene velger hver sin og byfogden i Fredrikstad
den tredje. Avgiften blir å regulere så den motsvarer den verdi som tomten på fornyelsesdagen
har, idet dog avgiften ikke kan settes høyere enn til 4% av denne verdi.

Leieren holder alt gjerde mot grunneierens tilstøtende eiendom.

Eventuelle byggetegninger - også til gjerdet - blir å forelegge formannskapet til god-
kjennelse.

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

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

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

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

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

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

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

Kommunen er forpliktet til å vike 1. prioritet med grunnavgiften til fordel for of-
fentlig lån.

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

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

- festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt,
- tomta ikke kunne forlanges ryddiggjort,

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

Fredrikstad kommune den 25. august 1960

Ragn. Gundersen
ordfører

Tiltres av leieren:

Fredrikstad Boligbyggelag

Skjumsall, S. W. Pettersen

Vi bekrefter at

S. Skjumsall og S. W. Pettersen

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

V. J. Skre

St. Johansson

Påskrift på nærværende grunnbrev:

" Elverkets folk gis uhindret adgang til eiendommen ved eventuelt reparasjonsarbeide eller nedlegging av ny kabler. Elverket forplikter seg til å bringe grunnoverflaten i samme stand som før gravingen ble påbegynt. Eventuell senere etterfylling er elverket uvedkommende. Festeren forplikter seg til ikke å grave dypere enn maks. 0,5 m over kabeltraseen. Det tas forbehold om at det ikke må plantes trær eller busker over kabeltraseen. "

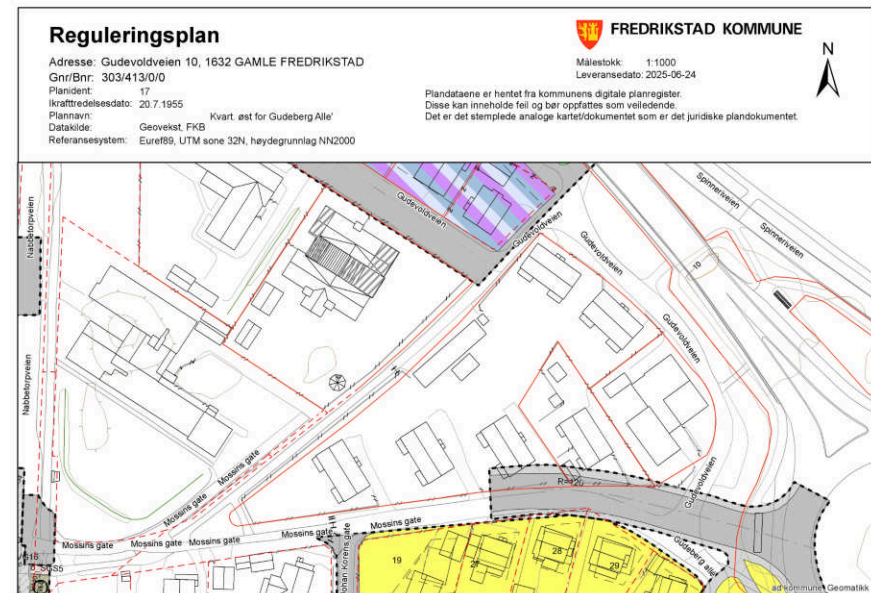
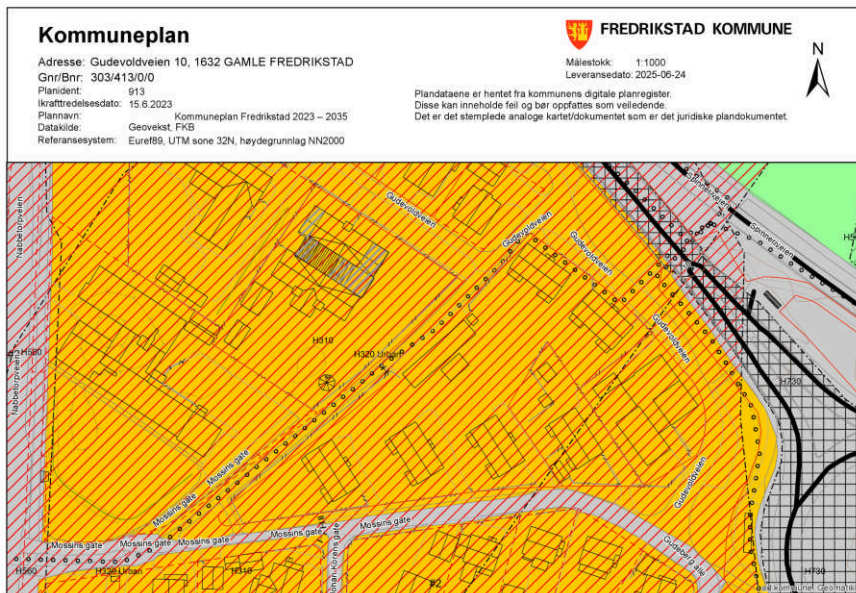
" Fredrikstad kommune har rett til å ha liggende og vedlikeholde vannledningen som går gjennom eiendommen. Uten Fredrikstad kommun gir tillatelse til det, må det ikke oppføres bygning over vannledningen. Fundamenteringen av en ev. bygning i nærheten av vannledningen blir å utføre slik som Fredrikstad kommune må forlange det av hensyn til ledningen. Det må ikke plantes trær eller busker over ledningen. "

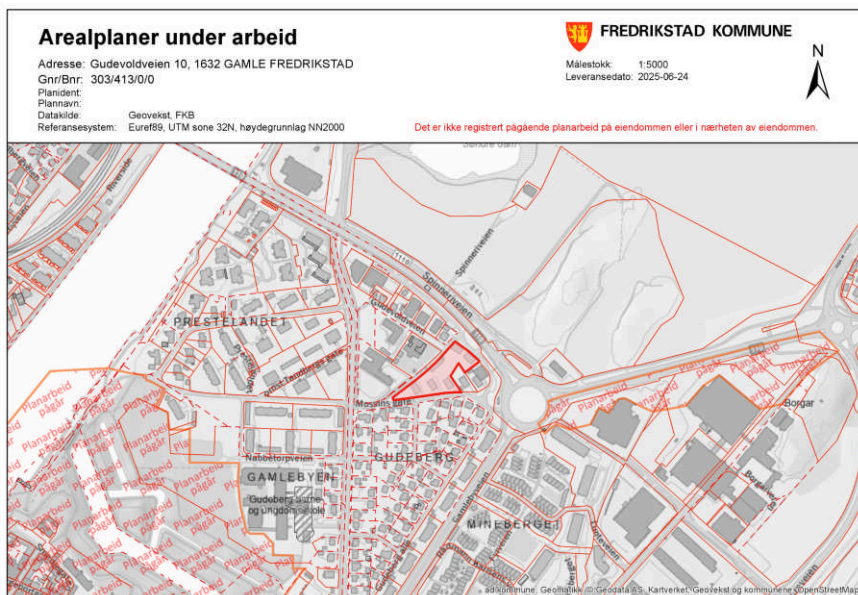
FREDRIKSTAD KOMMUNE den 25. august 1960

TILTRES av leieren:
Fredrikstad Boligbyggelag

S. W. Pettersen

Ragn. Gundersen
ordfører.





Plan nr.: 17

Stadfestet av departementet av 20. juli 1955.

I medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Fredrikstad bystyre i møte den 10 mars 1955 om regulering av kvartalet øst for Gudeberg allé, Fredrikstad.

Videre har departementet i medhold av lovens §3 stadfestet bystyrets vedtak samme dag om vedtekter i tilknytning til reguleringen. Vedtektene lyder:

1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne del skal bebyggelsen plasseres i forhold til gatene som vist på planen. Bygningene skal oppføres av mur eller betong med etasjeskillere av brannfast materiale.
2. Bebyggelsen skal innredes for beboelse med gjennomgående leiligheter.
3. 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 m over gatens planerte nivå.
4. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker tørkeplasser etc. må gis en tiltalende utformning og behandling.
5. Inngjerding av tomtene kan bare finne sted med bygningsrådets samtykke. Mot trafikken øst for området oppsettes 1.2 m høyt nettinggjærde med vinkeljern på topp.
6. Garasjer kan plasseres som vist på planen. De skal ikke overstige 1 etasjes høyde.
7. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider.
8. Bygningene skal ha sadeltak. Takvinkel 25°- 30°.
9. Takoppbygg tillates ikke. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - unntatt takluker - tillates ikke.
10. 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 utformning.
11. Fargen på våningshus og garasjer skal godkjennes av bygningsssjefen.
12. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Fredrikstad til anvendelse. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.
13. Hvor særlige grunner taler for dette kan bygningsrådet gjøre unntak fra vedtektene - innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Fredrikstad.

Grensepunktrapport

Rapportdato : 24.6.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (km²)	Arealmarkert	Koordinatsystem
4877.1		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løper	Reid	Øst	Grensemerke nedbøtt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpeinngang	Målestørrelse	Nøyaktighet i cm	Radus
1	6564732.96534	612222.171299	Ikke spesifisert	5.95	Ukjent				3.001
2	6564737.17627	612219.96817	Ikke spesifisert	48.88	Ukjent	Totaltstasjon	14	0	
3	6564766.73881	612258.869309	Ikke spesifisert	20.01	Ukjent	Totaltstasjon	14	0	
4	6564775.51659	612274.244188	Ikke spesifisert	27.91	Ukjent	Totaltstasjon	14	0	
5	6564766.77937	612294.423973	Ikke spesifisert	38.34	Ukjent	Totaltstasjon	14	0	
6	6564827.31023	612319.999641	Ikke spesifisert	18.31	Ukjent	Totaltstasjon	14	0	
7	6564816.71545	612334.93528	Ikke spesifisert	4.49	Ukjent	Totaltstasjon	14	154.137	
8	6564814.96572	612336.545796	Ikke spesifisert	28.47	Ukjent	Totaltstasjon	13	154.02	
9	6564794.94321	612359.570358	Ikke spesifisert	29.69	Ukjent	Totaltstasjon	14	0	
10	6564776.94758	612335.974476	Ikke spesifisert	18.3	Ukjent	Totaltstasjon	14	0	
11	6564792.14696	612325.801767	Ikke spesifisert	24.37	Ukjent	Totaltstasjon	14	0	
12	6564771.44857	612312.957109	Ikke spesifisert	31.54	Ukjent	Totaltstasjon	14	0	
13	6564745.41411	612330.720992	Ikke spesifisert	28.98	Ukjent	Totaltstasjon	14	401.358	
14	6564743.09888	612301.822061	Ikke spesifisert	13.75	Ukjent	Totaltstasjon	14	400.252	
15	6564741.80965	612288.214104	Ikke spesifisert	13.89	Ukjent	Totaltstasjon	14	0	
16	6564739.93376	612274.684339	Ikke spesifisert	53.02	Ukjent	Totaltstasjon	14	0	

side: 1



Matrikelrapport
Grunneiendom 3107-303/413/0

Matrikelrapport for Grunneiendom 3107-303/413/0

Bruksnavn	GUDEVOLDVEIEN 10	Beregnet areal	4 977.1
Etablert dato	12.08.1960	Historisk oppgitt areal	1 074.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
MOSSINGGATE BORETTSLAG	948557355	H - Hjemmelshaver		c/o OBOS	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	24.01.2014	24.01.2014		
AF - Annen forretningstype	24.01.2014	24.01.2014		
AF - Annen forretningstype	24.01.2014	24.01.2014		
SF - Sammenslåing	25.05.2004			
SF - Sammenslåing	25.05.2004			
SF - Sammenslåing	25.05.2004			
SF - Sammenslåing	25.05.2004			
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	12.08.1960			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetssnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐		4 977.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13395853	0	136 - Andre småhus m/3 boliger ei fl	TB - Tatt i bruk
13395888	0	136 - Andre småhus m/3 boliger ei fl	TB - Tatt i bruk
13395918	0	136 - Andre småhus m/3 boliger ei fl	TB - Tatt i bruk
13395926	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
13397864	0	136 - Andre småhus m/3 boliger ei fl	TB - Tatt i bruk
300141701	0	136 - Andre småhus m/3 boliger ei fl	FA - Ferdigattest

Bygning 13395853: 136 - Andre småhus m/3 boliger ei fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	466.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	466.0
Avlep		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.02.1962	15.02.1962

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	116.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	116.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	117.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	117.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	142.0	0.0	142.0	0.0
H01	2	142.0	0.0	142.0	0.0
L01	0	44.0	0.0	44.0	0.0
K01	0	138.0	0.0	138.0	0.0

Bygning 13395888: 136 - Andre småhus m/3 boliger ei fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	466.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	466.0
Avlep		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1962	15.12.1962

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	116.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	116.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	117.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	117.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	142.0	0.0	142.0	0.0
H01	2	142.0	0.0	142.0	0.0
L01	0	44.0	0.0	44.0	0.0
K01	0	138.0	0.0	138.0	0.0

Bygning 13395918: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	473.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	473.0
Avlep		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.01.1962	15.01.1962

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	118.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	118.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	119.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	118.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	141.0	0.0	141.0	0.0
H01	2	141.0	0.0	141.0	0.0
K01	0	135.0	0.0	135.0	0.0

24.06.2025

side 4 av 7

Rapporten er levert av Geodata AS

L01	0	56.0	0.0	56.0	0.0
-----	---	------	-----	------	-----

Bygning 13395926: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	148.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	148.0
Avlep		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1975	15.12.1975

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	148.0	148.0	0.0

Bygning 13397864: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	421.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	421.0
Avlep		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.01.1962	15.01.1962

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	81.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	81.0	3	1	1 - Kjøkken

24.06.2025

side 5 av 7

Rapporten er levert av Geodata AS

B - Bolig	H0201	80.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	80.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	142.0	0.0	142.0	0.0
H01	2	142.0	0.0	142.0	0.0
K01	0	137.0	0.0	137.0	0.0

Bygning 300141701: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	240.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	240.0
Avlep		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	04.06.2010	15.06.2010
IG - Igangsettingstillatelse	28.06.2010	06.07.2010
FA - Ferdigattest	18.02.2011	01.03.2011

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
K01	0	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	2	120.0	0.0	120.0	0.0
H02	2	120.0	0.0	120.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
---------	--------	------	----------

Gudevoldveien	10	1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gudevoldveien	12	1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Mossins gate	1	1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Mossins gate	3	1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Mossins gate	5	1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Meter Arkitektur AS
Att. Magnus Olsen
Rektor Østbyes gate 2
1604 FREDRIKSTAD

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2010/5357-10-21700/2011-MARN	303/413	18.02.2011

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
247/11

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt her den 14.02.2011 (jfr. SAK kap. IX § 34) for:

Adresse: Gudevoldveien 12
Gnr. 303 Bnr. 413

Arbeidets art: Oppføring av firemannsbolig

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

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Lasse Henriksen
regulerings- og byggesakssjef

Margrethe Nødteidt
sakshandler

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 04

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 02 Bankkonto:

BYGGSØK bygning Anmodning om ferdigattest

Anmodningen gjelder

Eiendom/Byggested

Fredrikstad Kommune, Gnr. 303, Bnr. 413, Adresse Gudevoldveien 12., 1632 GAMLE FREDRIKSTAD.

Ansvarlig søker

Navn METER - ARKITEKTUR AS, Organisasjonsnummer 983152317, Adresse Lykkeberg 4, 1606 FREDRIKSTAD.

Kontaktperson Magnus Olsen, Adresse Lykkeberg 4, 1606 FREDRIKSTAD.

Telefonnummer 69 30 11 10, Mobiltelefon 99293977, Telefaks 69 30 11 12, e-postadresse magnus@meter-as.no.

Energiforsyning

Oppvarming elektrisk. Energikilde elektrisitet.

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Annet	J	Kontrollerklæring, bygg	Vedlagt søknaden
Annet	J	Kontrollerklæring, vvs	Vedlagt søknaden

Signering

Ansvarlig søker

Dato 14.02.2011

Signatur Søknaden er elektronisk signert
METER - ARKITEKTUR AS

FREDRIKSTAD KOMMUNE			
KOMMUNEARKIVET			
SAKSNR.	2010/5357	LEDELSE	19286/11
KASSA		KOP	
SAKSBEH.	14 FEB. 2011		ARKIV DATOSIGN
ARKIVDEL	KAR-GBN-A		
KLASSENOY	303/413	L42	

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
REGULERING OG TILBUDSOPPL. BYGN- OG REG. AVDELING	
SAKSNR.	BEHANDLINGS
247/11	18.02.11

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

8610386 3522/16 24.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 24.06.2025.

Boligselskap: 3522 Mossingsgate Borettslag
Organisasjonsnr: 948.557.355
Andelseier: Jan Erik Johannessen (bo)
Leieobjekt nr: 16
Adresse: Gudevoldveien 10, 1632 GML FREDRIKSTAD
Andelsnummer: 16
Borettsinnskudd: kr 8.000,-
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.

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 91998967.
- 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.
- Garasje følger leiligheten: Nei. Borettslaget disponerer 10 garasjer for utleie til beboerne. Styret organiserer ventelister og tildeling av garasjer. Ved overtagelse av garasje påløper det gebyr etter gjeldende satser.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208455923 A		6.080.023,-	12 år 3 md.	4		Flyt	5,74%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totalt felleskostnader pr. d.d. kr 7.525,- pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.115,-	19.390,-	5.948,-	312.108,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBOS01-98208455923	304.001,-	2.996,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 305.000, (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 Eirik Andre Karlsen tlf.22 98 89 77 ev. pr. e-post: eirik.karlsen@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

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 overtagelse 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/Wiggo Krogstad Hellerveien 6, 1675 KRÅKERØY, e-post: wikrogs@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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsele 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 bestemmelsene 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 kontakte oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/brukt-boliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

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

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

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten 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 borettslag 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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for MOSSINGSGATE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948557355

Møtet ble avholdt 22. august kl. 18:00, FRIS (Fredrikstad internasjonale skole), rom 125-12.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Kine v/ Obos foreslås som møteleder.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Kine v/ Obos foreslås som protokollfører og Joachim Schrader foreslås som protokollvitne.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Valg av tillitsvalgte

Da hele styret har flyttet og ønsker å avslutte sin avtale i styret, så må borettslaget ha ekstraordinær generalforsamling. Dette er for å velge:

1. styreleder for 1 år

2. styremedlem for 2 år

3. styremedlem for 1 år

4. varamedlem for 1 år

Inger Lintz har sagt seg villig til å være varamedlem frem til neste generalforsamling for å hjelpe det nye styret.

Dessverre er det ingen som ønsker å bli styreleder for borettslaget. Det innebærer at borettslaget må velge en ekstern styreleder frem til neste år. Styreleder har vært i kontakt med Wiggo Krogstad som har sagt seg villig til å hjelpe borettslaget vårt.

Til orientering vil styret informere om at å ansette en ekstern styreleder vil koste penger og vi må antagelig sette opp husleien.

Wiggo Krogstad har 20 års erfaring innen boligbyggelagsbransjen (OBOS, SOBBL og VBBL)

Han er ekspert på borettslags- og sameie jus.

Vært møteleder på mange generalforsamlinger og årsmøter.

Har bistått styrer med vanskelige saker, som behandling av klager, oppussing og rehabiliteringssaker, tilbudsinnhenting ved kjøp av varer og tjenester, samt deltakelse på styremøter.

Har også hatt kurs og opplæring i borettslagsjus/Lov om Eierseksjoner.

Innstilling

Styrets innstilling er at Wiggo Krogstad bli valgt til styreleder.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Wiggo Krogstad

Følgende stilte til valg:

Wiggo Krogstad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Malin Pedersen

Følgende stilte til valg:

Malin Pedersen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Tom Kvernstrøm

Følgende stilte til valg:

Tom Kvernstrøm

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Inger Lintz

Følgende stilte til valg:

Inger Lintz

Protokollen signeres av:

Kine Ludvigsen /s/

Møteleder og protokollfører

Joachim Schrader /s/

protokollvitne



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 3522

Mossingsgate Borettslag

Velkommen til årsmøte i Mossinsgate 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:

22. august 2024 kl. 18:00, FRIS (Fredrikstad internasjonale skole), rom 125-12.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Mossinsgate Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges på generalforsamling.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokoll og protokollvitne velges på generalforsamling.

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

Valg av tillitsvalgte

Da hele styret har flyttet og ønsker å avslutte sin avtale i styret, så må borettslaget ha ekstraordinær generalforsamling. Dette er for å velge:

1. styreleder for 1 år
2. styremedlem for 2 år
3. styremedlem for 1 år
4. varamedlem for 1 år

Inger Lintz har sagt seg villig til å være varamedlem frem til neste generalforsamling for å hjelpe det nye styret.

Dessverre er det ingen som ønsker å bli styreleder for borettslaget. Det innebærer at borettslaget må velge en ekstern styreleder frem til neste år. Styreleder har vært i kontakt med Wiggo Krogstad som har sagt seg villig til å hjelpe borettslaget vårt.

Til orientering vil styret informere om at å ansette en ekstern styreleder vil koste penger og vi må antagelig sette opp husleien.

Wiggo Krogstad har 20 års erfaring innen boligbyggelagsbransjen (OBOS, SOBBL og VBBL)

Han er ekspert på borettslags- og sameie jus.

Vært møteleder på mange generalforsamlinger og årsmøter.

Har bistått styrer med vanskelige saker, som behandling av klager, oppussing og rehabiliteringssaker, tilbudsinnhenting ved kjøp av varer og tjenester, samt deltakelse på styremøter.

Har også hatt kurs og opplæring i borettslagsjus/Lov om Eierseksjoner.

Innstilling

Styrets innstilling er at Wiggo Krogstad bli valgt til styreleder.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

4 av 7

- Wiggo Krogstad

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

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

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

5 av 7

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.08.24

Selskapsnummer: 3522 Selskapsnavn: Mossinsgate Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for MOSSINSGATE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948557355

Møtet ble avholdt 17. mars kl. 19:00, Friis Nabbetorpveien 32 1632 Gamle Fredrikstad.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Eirik Karlsen er valgt.
✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Protokollfører Eirik Karlsen og protokollvitne Malin Helen Pedersen
✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til reduksjon udekket tap.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon udekket tap.
✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 83000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 83 000
✓ Vedtatt.

7. Forslag til oppdatering av husordensregler

Styret legger frem forslag til nye husordensregler da det er på tide med en oppdatering.

Styrets innstilling

Styret foreslår at nye husordensregler vedtas

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner nye husordensregler som vedlagt
✓ Vedtatt.

8. Parsellhage

Er det interesse for å benytte deler av den store gressplenen vår til å ha en parsellhage? Evt sette opp noen pallekarmer til gulrøtter, salat etc.

Se kart vedlagt

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget. De som vil ha det må gå sammen, betale selv og bli enige om finansiering.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Parsellhage godkjennes. De som ønsker dette kan gå sammen og ordne dette.
✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Parsellhage godkjennes med en komite bestående av Malin Pedersen og Linda Tindlund som vil arbeide med plassering og størrelse med innspill fra beboere.
✓ Forslaget ble vedtatt

9. Valg av tillitsvalgte

Ekstern styreleder kan fortsette i 1 år dersom ingen andre forslag fremkommer. Ekstern styreleder forventer kr 60000,- i honorar.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Wiggo Krogstad

Med forutsetning om forhåndsavklaring på 60 000kr for kommende periode.

Følgende stilte til valg:
Wiggo Krogstad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tom Øivind Kvernstrøm

Følgende stilte til valg:
Tom Øivind Kvernstrøm

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lally Sagar-Hansen

Følgende stilte til valg:
Lally Sagar-Hansen

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:
Malin Helen Pedersen

Følgende stilte til valg:
Malin Helen Pedersen

Møteleder og protokollfører: Eirik Karlsen/s/

Protokollvitne: Malin Helen Pedersen/s/



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3522
MOSSINSGATE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MOSSINSGATE 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:

17. mars 2025 kl. 19:00, Friis Nabbetorpveien 32 1632 Gamle Fredrikstad.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i MOSSINSGATE BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Eirik Karlsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges under 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 reduksjon udekket tap.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon udekket tap.

Vedlegg
1. Revisjonsberetning for Mossinggate Borettslag - 2024.pdf
2. 3522 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 83000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 83 000

4 av 24

Sak 7

Forslag til oppdatering av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret legger frem forslag til nye husordensregler da det er på tide med en oppdatering.

Styrets innstilling
Styret foreslår at nye husordensregler vedtas

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner nye husordensregler som vedlagt

Vedlegg
3. HUSORDENSREGLER forslag GF.pdf

Sak 8

Parsellhage

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Er det interesse for å benytte deler av den store gressplenen vår til å ha en parsellhage? Evt sette opp noen pallekarmer til gulrøtter, salat etc.

Se kart vedlagt

Styrets innstilling
Styret stiller seg positive til forslaget. De som vil ha det må gå sammen, betale selv og bli enige om finansiering.

Forslag til vedtak
Parsellhage godkjennes. De som ønsker dette kan gå sammen og ordne dette.

Vedlegg
4. Tegning.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Ekstern styreleder kan fortsette i 1 år dersom ingen andre forslag fremkommer. Ekstern styreleder forventer kr 60000,- i honorar.

Roller og kandidater

5 av 24

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Wiggo Krogstad

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tom Øivind Kvernstrøm

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

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:

- Malin Helen Pedersen

Styrets årsrapport

Følgende saker har blitt utført og behandlet av styret i 2024:

- Ordinær generalforsamling ble gjennomført 13. mars 2024.
- Ekstraordinær generalforsamling ble gjennomført 22. august hvor ny ekstern styreleder og nytt styre ble valgt.
- Det er i 2024 avholdt 6 formelle styremøter hvor bla følgende saker er behandlet;
 - o Klagesaker fra beboere
 - o Nye utelys i Gudevoldveien 12 (er montert i 2025)
 - o Ventelister garasje- det er 2 stk på venteliste ved årets utgang.
 - o Forsikringssak vedr bjørketre som veltet.
 - o Budsjett 2025 med økning av felleskostnader på 25% fra og med 1. januar 2025. Garasjeleie ble vedtatt satt til kr 250 pr mnd fra samme dato.
 - o Generell økonomioppfølging- borettslaget har en anstrengt økonomi, så det er ikke store rom for større vedlikehold.
 - o Feiling av piper fikk avvik pga. fuglereder i pipene. Øvrige avvik er ordnet opp i. I en periode var det fyringsforbud i noen av pipene. Reparasjon ble utført av Anticimex og dette kostet ca. kr 30.000,-.
 - o Det er tegnet avtale om serviceavtale på brannvarslingsanlegg.
 - o Styret har jobbet med å refinansiere de 3 lånene som er i OBOS-banken. Dette er utført i 2025. Lån i Husbanken er nå innfridd.
- Planer fremover;
 - Garasjene og plattingen bør vaskes og males. Kan det tas på dugnad?
 - Gjerde rundt tomten bør byttes ut.
 - Det er ønskelig med en port ved garasjen for å hindre gjennomgang
 - Ny låsemekanisme på sykkelbod



Til generalforsamlingen i Mossingsgate Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mossingsgate 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 regnskapskikk 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 siktemessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap - 2024.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 26. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

MOSSINGGATE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 557 355, KUNDENR. 3522

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	240 654	417 113

B. ENDRING I DISP. MIDLER:

Årets resultat (se res.regnskapet)	50 505	-200
Fradrags for avdrag på langs. lån	-211 888	-175 607
Innsk. øremerk. bankkto	-1 165	-652
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-162 548	-176 459

C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	78 106	240 654
-----------------------------------	---------------	----------------

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	163 009	344 492
Kortsiktig gjeld	-84 903	-103 838
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	78 106	240 654

MOSSINGGATE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 557 355, KUNDENR. 3522

RESULTATREGNSKAP

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	1 466 400	1 321 800	1 466 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 466 400	1 321 800	1 466 000

DRIFTSKOSTNADER:

Personalkostnader	3	-5 922	-5 922	-5 922	-11 703
Styre honorar	4	-42 000	-42 000	-42 000	-83 000
Revisjonshonorar	5	-6 625	-5 625	-5 906	-7 000
Forretningsfører honorar		-68 820	-65 355	-69 276	-71 000
Konsulent honorar	6	-19 811	-11 876	-12 500	-15 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-173 739	-121 606	-145 000	-143 000
Forsikringer		-200 407	-183 337	-201 670	-238 000
Kommunale avgifter	8	-345 775	-286 140	-321 525	-403 000
Energi/fyring		-17 505	-22 563	-22 000	-18 000
TV-anlegg/bredbånd		-119 760	-217 084	-120 000	-125 000
Andre driftskostnader	9	-45 417	-45 061	-26 550	-44 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 049 781	-1 010 569	-976 349	-1 163 203

DRIFTSRESULTAT	416 619	311 231	489 651	669 797
-----------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	10	22 302	27 586	25 000	20 000
Finanskostnader	11	-388 416	-339 017	-392 000	-379 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-366 114	-311 431	-367 000	-359 000

ÅRSRESULTAT	50 505	-200	122 651	310 797
--------------------	---------------	-------------	----------------	----------------

Overføringer:

Udekket tap	0	-200
Reduksjon udekket tap	50 505	0

MOSSINGGATE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 557 355, KUNDENR. 3522

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 714 847	2 714 847
Tomt		85 955	85 955
Miljøbankkonto, øremerket		36 204	30 777
SUM ANLEGGSMIDLER		2 837 006	2 831 579
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		162 704	314 440
Sparekonto OBOS-banken		305	30 052
SUM OMLØPSMIDLER		163 009	344 492
SUM EIENDELER		3 000 014	3 176 070
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Udekket tap	13	-3 521 319	-3 571 824
SUM EGENKAPITAL		-3 519 319	-3 569 824
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 242 151	6 454 039
Borettsinnskudd	15	158 000	158 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	34 280	30 018
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 434 431	6 642 057
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		32 532	14 452
Påløpte renter		3 173	35 708
Påløpte avdrag		49 198	53 678
SUM KORTSIKTIG GJELD		84 903	103 838
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 000 014	3 176 070
Pantstillelse	17	6 858 000	8 488 000
Garantiansvar		0	0
Fredrikstad, 25.02.2025			
Styret i Mossinggate Borettslag			
Wiggo Krogstad/s/	Tom Øivind Kvernstrøm/s/	Malin Helen Pedersen/s/	

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 444 800
Garasje	21 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 466 400

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 922
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 922

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: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 42 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-10 538
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 274
SUM KONSULENTHONORAR	-19 811

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-43 649
Drift/vedlikehold VVS	-6 946
Drift/vedlikehold elektro	-4 896
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-86 891
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 598
Egenandel forsikring	-10 760
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-173 739

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-50 240
Kommunale avgifter	-295 535
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-345 775

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 250
Container	-2 750
Snørydding	-26 918
Andre fremmede tjenester	-8 204
Trykksaker	-211
Andre kontorkostnader	-1 775
Bank- og kortgebyr	-2 070
Velferdskostnader	-2 240
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-45 417

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	503
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 418
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 381
SUM FINANSINNTEKTER	22 302

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-3 392
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-196 510
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-88 935
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-99 579
SUM FINANSKOSTNADER	-388 416

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1962	785 400
Rehabilitering 1998/1999	1 929 447
SUM BYGNINGER	2 714 847

Tomten ble kjøpt i 1992.

Gnr.303/bnr.413

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

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 14**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,71 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1999	-1 560 000
Nedbetalt tidligere	1 462 692
Nedbetalt i år	97 308

0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,89 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2019	-3 296 467
Nedbetalt tidligere	64 695
Nedbetalt i år	33 566
	-3 198 206

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,89 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-1 700 000
Nedbetalt tidligere	206 673
Nedbetalt i år	81 014
	-1 412 313

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,89 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-1 650 000
Nedbetalt tidligere	18 368
Nedbetalt i år	0
	-1 631 632
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 242 151

NOTE: 15	
BORETT SINNSKUDD	
Opprinnelig 1962	-158 000
SUM BORETT SINNSKUDD	-158 000

NOTE: 16	
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	
Avsetning bomiljøtiltak	-34 280
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-34 280

NOTE: 17	
PANTSTILLELSE	
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:	
Borettsinnskudd	158 000
Pantelån	6 242 151
Påløpte avdrag	49 198
TOTALT	6 449 349

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

Bygninger	2 714 847
Tomt	85 955
TOTALT	2 800 802

Husordensregler for Mossingsgate Borettslag

Ny og oppdatert versjon ble vedtatt på generalforsamling 17.03.2025

Innledning

Når du har kjøpt en andel i Mossingsgate Borettslag aksepterer du samtidig de husordensreglene som gjelder for borettslaget.

Mossingsgate Borettslag har ikke vaktmester, så alle henvendelser gjøres til styreleder eller styremedlem.

§ 1. Formål og omfang

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i vårt borettslag, samt for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensregler 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.

Ordensreglene skal være et vern for våre beboere, sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Hver enkelt beboer må i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli det trivelige sted slik vi gjerne ønsker. Hovedsynspunktet må være at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres.

Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Det er viktig å følge de bruksanvisninger som er gitt.

Husordensreglene gjelder både for lagets fellesarealer og for hver andelseiers egne områder.

Det er borettslaverne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at vår felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand.

§ 2. Aktiviteter og støynivå

1. Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.
2. Det skal være ro i leilighetene og oppgangen mellom:

kl. 22.00 - 07.00 på hverdager.
kl. 23.00 - 08.00 helger og helligdager

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

3. Det er heller ikke tillatt med sang, høylydt tale eller bruk av musikkinstrumenter. Radio og TV må også dempes i tidsrommet.
4. Beboere som ønsker å ha festlige lag må følge husordensreglene, samt ta hensyn til de andre i boligen. Hvis dette ikke overholdes vises det til punkt 6.
5. Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter kl. 21.00 skal de naboer som blir sjeneret av dette varsles i god tid.
6. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl. 21.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.
7. Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, støyende maskiner, boring, sliping, saging, osv. tillates kun i tidsrom:

Hverdager	kl. 07.00 - 21.00
Lørdager	kl. 10.00 - 17.00
Søndager og helligdager	skal det være ro

8. Styret kan i spesielle tilfeller gi dispensasjoner til avvik fra disse tidspunktene, men da skal det søkes styret i god tid, samt informere berørte naboer.
9. Utvendig bruk av maskiner, redskap, verktøy mm. skal ikke brukes etter kl. 20.00 på hverdager og kl. 17.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være ro.
10. Vaskemaskin, oppvaskmaskin og tørketrommel skal ikke brukes mellom kl. 22.00 – 07.00 alle dager. Gjelder også støvsuging.
11. Bygningsmessig arbeid som medfører forandringer av leilighetene er ikke tillatt uten godkjenning av styret.

§ 3. Ordensvakt - Pliktuke

1. Pliktuke – Ordensvakt går på rundgang blant beboerne og begynner mandag morgen og varer til og med søndag kveld.
Beboer plikter å holde rede på hvilken uke man har ordensvakt.
Se oppslagstavle for rulleringsplan.
2. Sjøppeldunken skal settes ut ved veien av ordensvakten dagen før tømning.
3. Papirdunken er felles ansvar, men ordensvakten skal påse at den er satt ut på riktig dag.
4. Ordensvakten skal etter rullering vaske hovedtrappen fra loftet og ned til kjelleren én gang pr. uke. Husk å rengjøre under metallristen på utsiden foran utgangsdøra.
5. Ordensvakten er ansvarlig for at gårdsplassen holdes rent for søppel, løv mm. Sørge for å fjerne snø og is, samt strø ved behov.
6. Beboerne plikter å sørge for at dette blir gjort selv om man er bortreist eller av andre grunner er forhindret til å gjøre dette selv. Ved fravær/ferier kan beboerne bytte innbyrdes.
7. Loft og kjeller skal ryddes og rengjøres 1 gang pr halvår og det kan gjøres i felles samarbeid i hvert hus. Dette avtales av beboerne i hvert hus.

§ 4. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

1. Ved vesentlige skader som oppdages eller oppstår i boligen, samt fellesarealer i huset skal det umiddelbart meldes fra til styret.
2. Markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende må ikke settes opp uten en godkjenning fra styret i Borettslaget.
3. Beboer skal sørge for at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
4. Beboer skal opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget. Brann skal alltid meldes fra.
5. Beboer skal straks melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, mus eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
6. Det skal ikke forekomme risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer for beboere i 2. etasje.
7. Verandaen skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
8. Beboer skal påse at brannvarsler i leiligheten fungerer.
9. Beboer er selv ansvarlig for at brannslukningsapparat er oppdatert og i orden.
10. Hver beboer bør vise hensyn til bruk av dusj og fylling av badekar, men det må også være forståelse for at dusjen må brukes til forskjellige tider av døgnet.

§ 6. Fellesarealer

1. Beboerne forplikter til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Dette gjøres den uken beboer har sin ordensuke.
2. Søppeldunken er kun beregnet til husholdningsavfall. Lokket må kunne lukkes.
3. Papirdunken er kun til papir og papp.
4. Glass og metall skal i egen dunk, samt andre farlige gjenstander kastes i egne beholdere for dette formålet som kommunen har satt ut på visse plasser.
5. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Det vil si at beboerne skal ikke benytte utearealet som lagringsplass for hageavfall, materialer, esker, spann eller lignende som kan tenkes å være attraktivt for skadedyr som rotter og mus.
6. Beboerne skal ikke legge ut mat til katter, hunder, fugler mm. da det kommer måker, rotter og andre skadedyr.
7. Kjellerdør skal alltid være låst.
8. Loftdør skal alltid være lukket eller låst.
9. Barn skal ikke leke i trapper, kjeller eller på loft.
10. Det skal kun brukes toalettpapir i WC. *Kast ikke andre ting i WC.*
11. Trappevindu skal være forsvarlig lukket og settes kun opp i låsestilling når det er nødvendig å lufte.
12. Loftsvindu skal være forsvarlig lukket når det regner, snør, samt kraftig vind.
13. Lyspærer til fellesganger og batterier til brannvarsler kan du få utlevert av styreleder.
14. Gårdsplassen skal alltid være tilgjengelig for utrykningskjøretøyer og gjester henvises til å parkere på utsiden av gjerdet.

§ 7. Andre bestemmelser

1. Utendørs tørking av tøy skal ikke forekomme på søndag- og helligdager. Det er tillatt med egne tørkestativ inne på verandaen alle dager
2. Det er ikke lov til å kjøre på gressplenen.
3. Plattingen på fellesarealet er laget for sosialt og felles samvær for alle beboerne i borettslaget.
4. Trappegang og inngangsparti er en rømningsvei og skal ikke benyttes til oppbevaring av klær, sko, barnevogner, sykler, møbler, ski og lignende.
5. Det skal ikke oppbevares brennbare materialer i trappeoppganger.
6. Utenfor må sykler m.v. parkeres slik at de ikke sjenerer andre.
7. Ytterdør skal holdes låst fra ca. kl. 22.00 – 07.00 og ordensvakten påser at dette overholdes. Det er ditt ansvar å låse etter deg selv eller hvis du har gjester.
8. Ved lek på fellesområde forlanges det at leken ikke skader borettslaget eller beboer sine eiendeler.
9. Vi har 9 garasjer som leies ut. Beboere må søke skiftelig og blir satt på venteliste for ledig garasje. Garasjen følger ikke leiligheten ved salg eller arv. Garasje nr. 10 er vår fellesbod.

§ 8. Framleie

1. Fremleie av leiligheter eller deler av leiligheter er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Andelseieren er ansvarlig for alle skader og ulemper som borettslaget påføres ved hans fremleie.

§ 9. Brudd på husordensreglene

Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner. Klager over brudd på husordensreglene skal leveres skriftlig til styret.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 17.03.25

Selskapsnummer: 3522 Selskapsnavn: MOSSINGSGATE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Vedtekter

for Mossinsgate Borettslag org nr 948 557 355

vedtatt på ordinær generalforsamling den 08. mai 2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper 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 pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantessikkerhet

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 frammotte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler for Mossinsgate Borettslag

Ny og oppdatert versjon ble vedtatt på generalforsamling 17.03.2025

Innledning

Når du har kjøpt en andel i Mossinsgate Borettslag aksepterer du samtidig de husordensreglene som gjelder for borettslaget.

Mossinsgate Borettslag har ikke vaktmester, så alle henvendelser gjøres til styreleder eller styremedlem.

§ 1. Formål og omfang

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i vårt borettslag, samt for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensregler 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.

Ordensreglene skal være et vern for våre beboere, sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Hver enkelt beboer må i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli det trivelige sted slik vi gjerne ønsker. Hovedsynspunktet må være at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres.

Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Det er viktig å følge de bruksanvisninger som er gitt.

Husordensreglene gjelder både for lagets fellesarealer og for hver andelseiers egne områder.

Det er borettslaverne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at vår felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand.

§ 2. Aktiviteter og støynivå

1. Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.
2. Det skal være ro i leilighetene og oppgangen mellom:

kl. 22.00 - 07.00 på hverdager.
kl. 23.00 - 08.00 helger og helligdager

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

3. Det er heller ikke tillatt med sang, høylydt tale eller bruk av musikkinstrumenter. Radio og TV må også dempes i tidsrommet.
4. Beboere som ønsker å ha festlige lag må følge husordensreglene, samt ta hensyn til de andre i boligen. Hvis dette ikke overholdes vises det til punkt 6.
5. Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter kl. 21.00 skal de naboer som blir sjeneret av dette varsles i god tid.
6. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl. 21.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.
7. Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, støyende maskiner, boring, sliping, saging, osv. tillates kun i tidsrom:

Hverdager	kl. 07.00 - 21.00
Lørdager	kl. 10.00 - 17.00
Søndager og helligdager	skal det være ro

8. Styret kan i spesielle tilfeller gi dispensasjoner til avvik fra disse tidspunktene, men da skal det søkes styret i god tid, samt informere berørte naboer.
9. Utvendig bruk av maskiner, redskap, verktøy mm. skal ikke brukes etter kl. 20.00 på hverdager og kl. 17.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være ro.
10. Vaskemaskin, oppvaskmaskin og tørketrommel skal ikke brukes mellom kl. 22.00 – 07.00 alle dager. Gjelder også støvsuging.
11. Bygningsmessig arbeid som medfører forandringer av leilighetene er ikke tillatt uten godkjenning av styret.

§ 3. Ordensvakt - Pliktuke

1. Pliktuke – Ordensvakt går på rundgang blant beboerne og begynner mandag morgen og varer til og med søndag kveld.
Beboer plikter å holde rede på hvilken uke man har ordensvakt.
Se oppslagstavle for rulleringsplan.
2. Soppeldunken skal settes ut ved veien av ordensvakten dagen før tømning.
3. Papirdunken er felles ansvar, men ordensvakten skal påse at den er satt ut på riktig dag.
4. Ordensvakten skal etter rullering vaske hovedtrappen fra loftet og ned til kjelleren én gang pr. uke. Husk å rengjøre under metallristen på utsiden foran utgangsdøra.
5. Ordensvakten er ansvarlig for at gårdsplassen holdes rent for søppel, løv mm. Sørge for å fjerne snø og is, samt strø ved behov.
6. Beboerne plikter å sørge for at dette blir gjort selv om man er bortreist eller av andre grunner er forhindret til å gjøre dette selv. Ved fravær/ferier kan beboerne bytte innbyrdes.
7. Loft og kjeller skal ryddes og rengjøres 1 gang pr halvår og det kan gjøres i felles samarbeid i hvert hus. Dette avtales av beboerne i hvert hus.

§ 4. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

1. Ved vesentlige skader som oppdages eller oppstår i boligen, samt fellesarealer i huset skal det umiddelbart meldes fra til styret.
2. Markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende må ikke settes opp uten en godkjenning fra styret i Borettslaget.
3. Beboer skal sørge for at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
4. Beboer skal opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget. Brann skal alltid meldes fra.
5. Beboer skal straks melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, mus eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
6. Det skal ikke forekomme risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer for beboere i 2. etasje.
7. Verandaen skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
8. Beboer skal påse at brannvarsler i leiligheten fungerer.
9. Beboer er selv ansvarlig for at brannslukningsapparat er oppdatert og i orden.
10. Hver beboer bør vise hensyn til bruk av dusj og fylling av badekar, men det må også være forståelse for at dusjen må brukes til forskjellige tider av døgnet.

§ 5. Grilling

1. Det er forbudt å grille med kull og tennvæske i på verandaene på grunn av den store brannfaren som ligger i å ha åpen ild på verandaene i firemannsbolligene.
2. Elektriske griller og gassgriller er det ikke forbud mot å bruke.

§ 6. Fellesarealer

1. Beboerne forplikter til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Dette gjøres den uken beboer har sin ordensuke.
2. Søppeldunken er kun beregnet til husholdningsavfall. Lokket må kunne lukkes.
3. Papirdunken er kun til papir og papp.
4. Glass og metall skal i egen dunk, samt andre farlige gjenstander kastes i egne beholdere for dette formålet som kommunen har satt ut på visse plasser.
5. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Det vil si at beboerne skal ikke benytte utearealet som lagringsplass for hageavfall, materialer, esker, spann eller lignende som kan tenkes å være attraktivt for skadedyr som rotter og mus.
6. Beboerne skal ikke legge ut mat til katter, hunder, fugler mm. da det kommer måker, rotter og andre skadedyr.
7. Kjellerdør skal alltid være låst.
8. Loftdør skal alltid være lukket eller låst.
9. Barn skal ikke leke i trapper, kjeller eller på loft.
10. Det skal kun brukes toalettpapir i WC. *Kast ikke andre ting i WC.*
11. Trappevindu skal være forsvarlig lukket og settes kun opp i låsestilling når det er nødvendig å lufte.
12. Loftsvindu skal være forsvarlig lukket når det regner, snør, samt kraftig vind.
13. Lyspærer til fellesganger og batterier til brannvarsler kan du få utlevert av styreleder.
14. Gårdsplassen skal alltid være tilgjengelig for utrykningskjøretøyer og gjester henvises til å parkere på utsiden av gjerdet.

§ 7. Andre bestemmelser

1. Utendørs tørking av tøy skal ikke forekomme på søndag- og helligdager. Det er tillatt med egne tørkestativ inne på verandaen alle dager
2. Det er ikke lov til å kjøre på gressplenen.
3. Plattingen på fellesarealet er laget for sosialt og felles samvær for alle beboerne i borettslaget.
4. Trappegang og inngangsparti er en rømningsvei og skal ikke benyttes til oppbevaring av klær, sko, barnevogner, sykler, møbler, ski og lignende.
5. Det skal ikke oppbevares brennbare materialer i trappeoppganger.
6. Utenfor må sykler m.v. parkeres slik at de ikke sjenerer andre.
7. Ytterdør skal holdes låst fra ca. kl. 22.00 – 07.00 og ordensvakten påser at dette overholdes. Det er ditt ansvar å låse etter deg selv eller hvis du har gjester.
8. Ved lek på fellesområde forlanges det at leken ikke skader borettslaget eller beboer sine eiendeler.
9. Vi har 9 garasjer som leies ut. Beboere må søke skiftelig og blir satt på venteliste for ledig garasje. Garasjen følger ikke leiligheten ved salg eller arv. Garasje nr. 10 er vår fellesbod.

§ 8. Framleie

1. Fremleie av leiligheter eller deler av leiligheter er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Andelseieren er ansvarlig for alle skader og ulemper som borettslaget påføres ved hans fremleie.

§ 9. Brudd på husordensreglene

Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner. Klager over brudd på husordensreglene skal leveres skriftlig til styret.

Nabolagsprofil

Gudevoldveien 10 - Nabolaget Gudeberg/Mineberget - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Brohodet øst	2 min	🚶
Totalt 10 ulike linjer		
Gamlebyen fergeleie	10 min	🚶
Linje 803, 805		
Fredrikstad stasjon	17 min	🚶
Linje RE20, RX20		
Vaterland fergeleie	21 min	🚶
Linje 806		
Fredrikstad bussterminal	6 min	🚗
Totalt 29 ulike linjer		
2,7 km		

Skoler

Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-10 ...	5 min	🚶
386 elever, 21 klasser		
0,4 km		
Childrens International School Fredrikstad...	12 min	🚶
231 elever, 12 klasser		
1 km		
Cicignon skole (1-10 kl.)	21 min	🚶
434 elever, 24 klasser		
1,8 km		
Sagabakken skole (1-7 kl.)	5 min	🚶
239 elever, 15 klasser		
2,3 km		
Akademiet vgs. Fredrikstad	16 min	🚶
90 elever		
1,4 km		
Hans Nielsen Hauge vgs	5 min	🚶

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

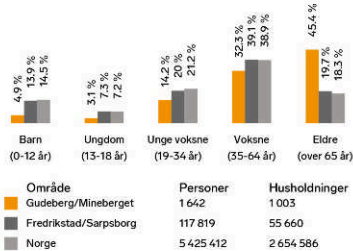


Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Gudevold barnehage (1-5 år)	1 min	🚶
84 barn		
0,1 km		
Nabbetorp barnehage (1-5 år)	14 min	🚶
90 barn		
1,3 km		
Vaterland barnehage (1-5 år)	17 min	🚶
22 barn		
1,6 km		

Dagligvare

Rema 1000 Fredrikstad Øst	6 min	🚶
Post i butikk		
0,4 km		
Kiwi Borgarveien	8 min	🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Gateparkering
Lett 90/100



Støynivået
Lite støynivå 88/100

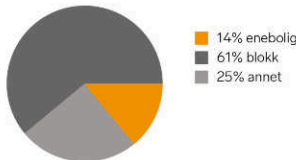


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Sport

Gudeberg barne og ungdomsskole	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill		
0,4 km		
Fyrveien balløkke	6 min	🚶
Ballspill		
0,4 km		
Actic Kongstenhallen	12 min	🚶
Centrum Helsestudio	22 min	🚶

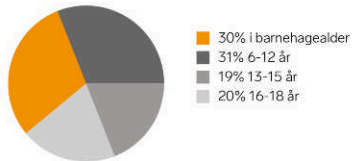
Boligmasse



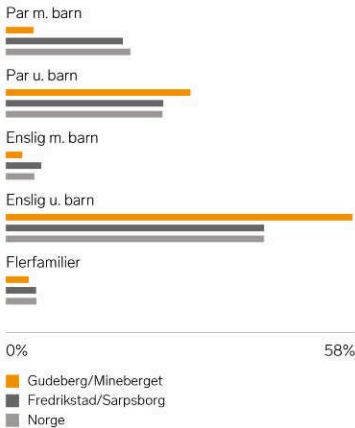
Varer/Tjenester

Torvbyen	5 min	🚶
Vitusapotek Svanen - Fredrikstad	6 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

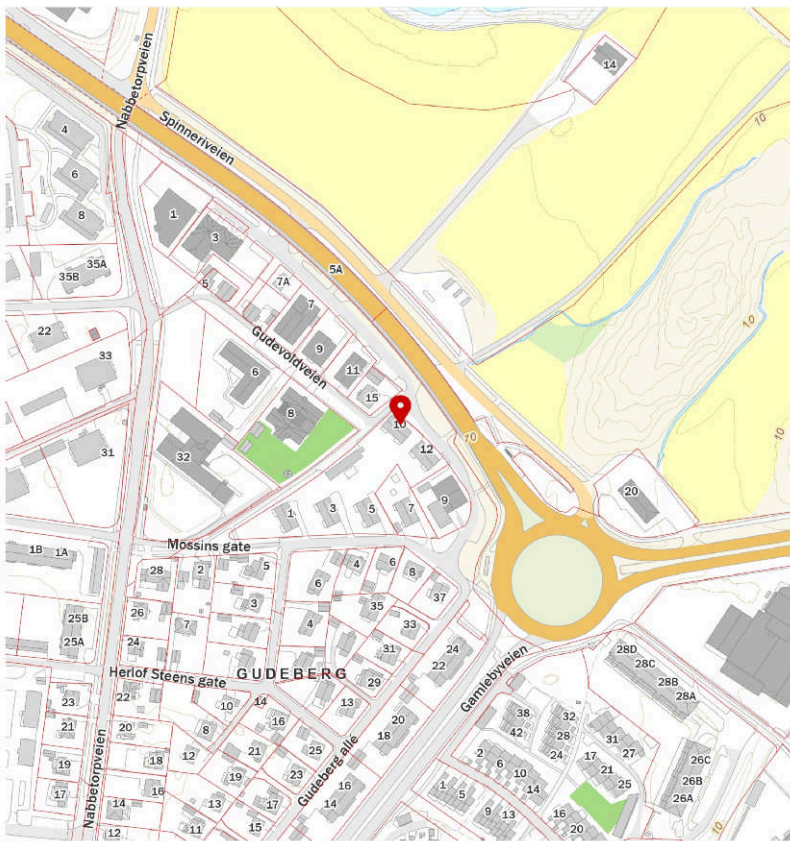
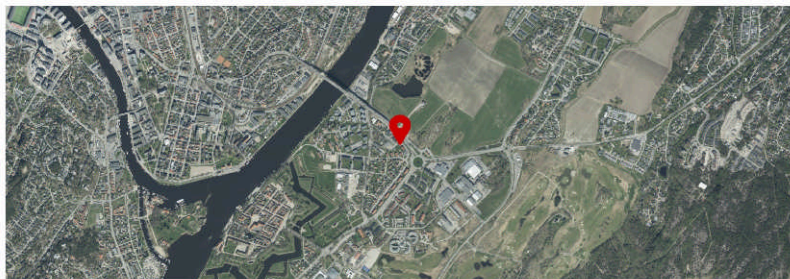


Familiesammensetning



Sivilstand

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

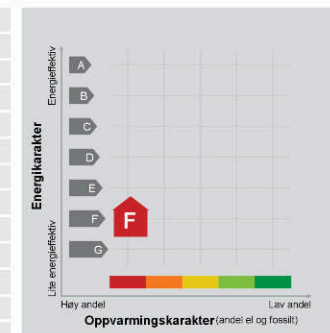


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST



Adresse	Gudevoldveien 10
Postnummer	1632
Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	303
Bruksnummer	413
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	13397864
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-152660
Dato	08.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termografering og tetthetsprøving
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Skifte til sparepærer på utebelysning

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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.

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/>.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Firemannsbolig
Byggeår: 1962
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 85
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon: Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Ellers kan energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glett over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjellet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbalgeom til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøle- og frys skal avimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at den automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder, jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs**Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at den automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 23: Montering av peisinnatts i åpen peis**

I åpen peis (murt peis uten stepejmsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTIL av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Adresse: Gudevoldveien 10, 1632 Gamle Fredrikstad

Betegnelse: Gnr. 303, Bnr. 413, andelsnr. 16 i MOSSINGSGATE BORETTSLAG, Fredrikstad kommune.

Gis herved bud stort kr. _____ skriver _____

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold

Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital	Kr
-------------	----

Lån (bank og saksbehandler)	Kr
-----------------------------	----

Til sammen	Kr
------------	----

Kontanter

Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Der som salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: _____ PERSONNR: _____

NAVN 2: _____ PERSONNR: _____

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)



STAVLUND AS Tlf: 69302450 fredrikstad@stavlund.no

Salgsoppgaven er opprettet 12.08.2025 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.



STAVLUND AS

Har du planer om å kjøpe eller selge? Går du søndagstur i nye områder for å kikke på andres hjem? Lurer du på hva boligen din er verdt eller hva du må regne med å gi for en ny? Det er mye å tenke på når du skal flytte. Ikke tenk på det. Ring eller kom innom oss for en uforpliktende prat.





STAVLUND



Vedlegg til Salgsoppgave

Gudevoldveien 10

Vår ref.: 192250100

FREDRIKSTAD 08.08.2025

1. Tilstandsrapport fra Lars Petter Ausland, torsdag 3. juli 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
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 skjevgkre er stadig økende i Norge. Med hensyn til den store spredningsevnen skjevgkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man må forvente å finne skjevgkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjevgkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage.

Med vennlig hilsen

Ruth Rostad

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF / Jurist

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192250100
Adresse	Gudevoldveien 10		
Postnr.	1632	Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Er det dødsbo?	☐ Nei ☒ Ja	Avdødes navn	Jan - Erik Johannessen
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Hilde Catrin Andersen ODoherty
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	2011	Hvor lenge har du bodd i boligen?	☐ Har aldri bodd der ☒ Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Vet ikke	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Hilde	Etternavn	ODoherty

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 soppskader?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Det har vært tilbakeslag på badet for noen år siden. Det ble lagt strømpes eller noe i rørene og det har ikke skjedd siden.

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 ☒ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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 ☐ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke Kommentar

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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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 ☐ Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Vi har brukt Skjeberg elektriske til å montere ny lampe på badet og komfyrvakt, og litt annet elektrisk og selbak rør da vi har satt inn second hand kjøkken innredning. De har koblet til rør på bad og kjøkken og fikset vann stop sensor. Osv.

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 egenerklæringsskjema. 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 forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 tilfredsstiller 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: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒	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.
-------------------------------------	--

☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Gudevoldveien 10
1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 303/413
Andelsnr. : 16
Fredrikstad kommune

Areal

Leilighet i firemannsbolig.
Bruksareal: 85 m²

Totalt bruksareal (BRA): 85 m²

Befaring

Befaringsdato: 03.07.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Lars Petter Ausland

Mobil: 95425727

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten 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. 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. 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 tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, 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 trafikklysets 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	03.07.2025
Referansenummer	15073751
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0100
Hjemmelshaver/selger	Hilde ODoherty/Marianne Johannessen
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Petter Ausland
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	18°C
Rapportdato	08.08.2025 11:22

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Gudevoldveien 10
Postnummer/sted	1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	303/413
Andelsnr.	16
Borettslag / Sameie	MOSSINGSGATE BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet i firemannsbolig.	1962.		

Byggemåte

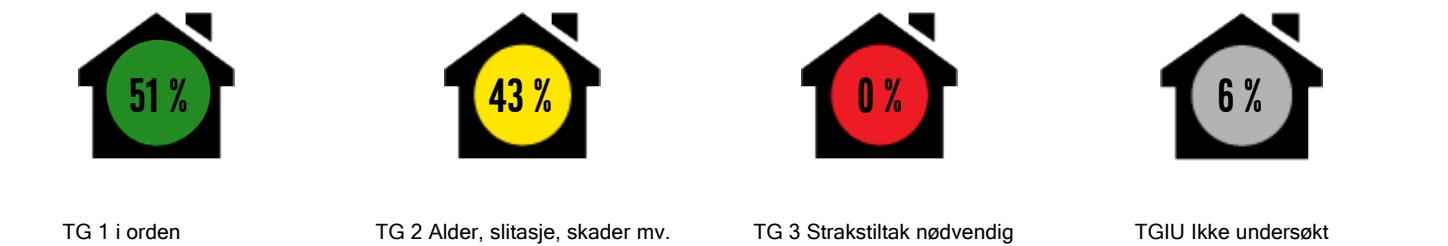
Andelsleilighet i firemannsbolig tilhørende Mossinsgate Borettslag, beliggende i Gamle Fredrikstad i Fredrikstad kommune. Felles tomt for borettslaget opparbeidet med gruslagt innkjørsel, biloppstillingsplasser, garasjerekker, gjerder, gressplen og diverse beplantning.

Boliigbygg over to etasjer samt kjeller og loft. Støpt gulv mot grunn. Grunnmur av pussede murkonstruksjoner. Etasjeskillere av treverk. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon av saltaksform utvendig tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30, lydklasse 35dB, sikkerhetslås og kikkehull. Verandadør med to-lags glass fra 2002. Vinduer med to-lags glass fra ukjent årstall. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

Leilighet beliggende i byggets 1 etasje. Adkomst via felles trappegang Leiligheten består av entré, bad, kjøkken, stue og to soverom. Utgang fra stue til syd-vest vendt overbygget veranda.

I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder på henholdsvis 6 m2 og 8 m2, samt en loftsbod oppmålt ca 14 m2 gulvflate.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom med adkomst fra entré.		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Kjøkken - Med adkomst fra stue.		Vannrør	9	
		Overflater vegger	9	
		Innredning	9	
Øvrige rom - Entré, stue og to soverom.		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Hovedstoppekran	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Veranda.		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).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (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

Rommenes 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

Bruksareal (BRA)					
Leilighet i firemannsbolig.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		6		6	
		Bod.			
1 etasje.	65			65	11
	Entré, bad, kjøkken, stue og to soverom.				Veranda.
Kjeller		14		14	
		To kjellerboder.			
SUM	65	20		85	11
Total bruksareal: 85 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 65 m2 P-ROM (BRA-i).

Veranda i 1 etasje oppmålt til 11 m2 (TBA).

Leiligheten disponerer to kjellerboder på henholdsvis 6 m2 og 8 m2 (BRA-e).

Leiligheten disponerer en loftsbod med ett totalt gulvareal (GUA) på 14 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 6 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 8 m2.

Rapport

Våtrom - Baderom med adkomst fra entré.

Baderom fra ukjent årstall. Gulvflate belagt med våtromsbelegg. Veggflater belagt med malte panelplater. Himling belagt med lyse himlingsplater. Vegghengt baderomsinnredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speil med belysning over servant. Dusjkabinett med glassfelt og skyvedører av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Gulvstående toalett. Stikkontakter og stråleovn montert på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder på 110 liter (årstall 2000) montert på vegg. Vannrør av typen kobberør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast og kobber. Hovedstoppekran montert på vegg ved toalett. Avtrekksventil med naturlig avtrekk montert i vegg.

	TG 1		Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
			Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning	
		Fallforhold (gulv)		Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca 26 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2		Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.
			Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
			Overflater vegger	Panelplater har sprekker mellom skjøter og er av eldre dato. Anbefaler fortsatt bruk av dusjkabinett i forhold til eksponering av vannsøl på veggflater ved dusjing. Veggflater har behov for utbedringer.
			Overflater gulv	Våtromsbelegg er stedvis løsnet fra underlaget ved sluk. Våtromsbelegg bør utbedres/byttes.
			Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Eldre sluk uten klemring. Dette kan medføre lekkasje i konstruksjonen. Sluk bør fornyes. Tettesjikt/slukmansjett ikke klemt med klemring i sluk og er derfor spesielt utsatt for lekkasjer. Tettesjikt i sluk bør fornyes.
			Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	TGIU		Fukt i tilliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken - Med adkomst fra stue.

Gulvflate belagt med laminat. Malte slette veggflater. Himling i lysmalt slett flate. Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall med profilerte lyse fronter. Benkeplater av laminat. Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Fliser på vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer. Keramisk steketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Vaskemaskin plassert i nisje under kjøkkenbenk. Frittstående kombiskap/kjøleskap med fryseskap og vann/isdispenser. Ventilator med mekanisk avtrekk. Komfyrvakt montert. Vannrør av typen kobberør. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjestopper montert under oppvaskkum.

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

Overflater himling - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk

 TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Overflater vegger	Det er stedvis registrert løsnet tapetskjøter. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innredning	Det registreres enkelte hakk/merker på kjøkkeninnredningens overflater. Det mangler knotter/håndtak på kjøkkenskuffer. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom - Entré, stue og to soverom.

Gulvflater belagt med laminat. Veggflater belagt med malte tapeter. Himlinger i lysmalte slette flater, samt himling i stue belagt med lyse himlingsplater. Slette innerdører. Garderobeskap i soverommene. Ventilasjonen i leiligheten er basert på naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i yttervegger og i vinduer, kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken.

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

Overflater himling - Innerdører - Ventilasjon

	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved soverom 1 har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes. Dørblader har noe slitasje.
 TG 2	Overflater vegger	Det er stedvis registrert løsnet tapeskjøter i soverom 2. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Det er stedvis registrert sprekker mellom skjøter på laminatgulv i stue. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) - Vedovn i stue.

Vedovn av støpejern med dør av støpejern og glass.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Etasjeskiller - 1 etasje.

Etasjeskille av trekonstruksjoner. Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og kjøkken.

 **TG 1**

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

Skjevhetsmåling



Skjevhetsmåling

Største målte avvik er målt i stue. Avviket er målt til 8 mm.

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

Varmtvannsbereder på 110 liter (årstall 2000) montert i baderom. Vannrør av typen kobberør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast og kobber. Sluk av støpejern. Hovedstoppekran montert på vegg ved toalett. Lekkasjestopper montert under oppvaskkum. Ventilator med mekanisk avtrekk, samt komfyrvakt montert i kjøkken. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

 **TG 2**

Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Hovedstoppekran

På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

 **TGIU**

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler montert i felles trapperom.

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: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

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

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

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

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: Nei.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det vurderes at det med høy sannsynlighet er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i manglende samssvarerklæringer på resterende deler av det elektriske anlegget bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning.



TG 1

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

Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Slett entrédør med brannklasse B30, lydklasse 35dB, sikkerhetslås og kikkehull. Verandadør med to-lags glass fra 2002. Vinduer med to-lags glass fra ukjent årstall.



TG 1

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

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc - Veranda.

Utgang fra stue til syd-vest vendt overbygget veranda på 11 m2. Gulvflate belagt med terrassebord. Rekkverk av treverk. Belysning montert på vegg. Vindskjerming montert på vegger. Rekkverkshøyden målt til ca 0,90 meter.



TG 2

Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Overflatebehandlingen på håndløpere er slitt og trenger fornying. Tiltak anbefales.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige 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: Nei. Brannslukningsapparat er gått ut på dato. Nytt brannslukningsapparat må anskaffes.
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 tilfældige steder i leiligheten. Takhøyder målt fra 2,33 meter i bad til 2,40 meter i entré og i soverom.

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke relevant.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 26.04.2017. Arbeidene gjelder rehabilitering avsikringsskap.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 07.08.2025.

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 varmtvannsbereder 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 utskiftings/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 innkledd- og opplettede 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.

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.

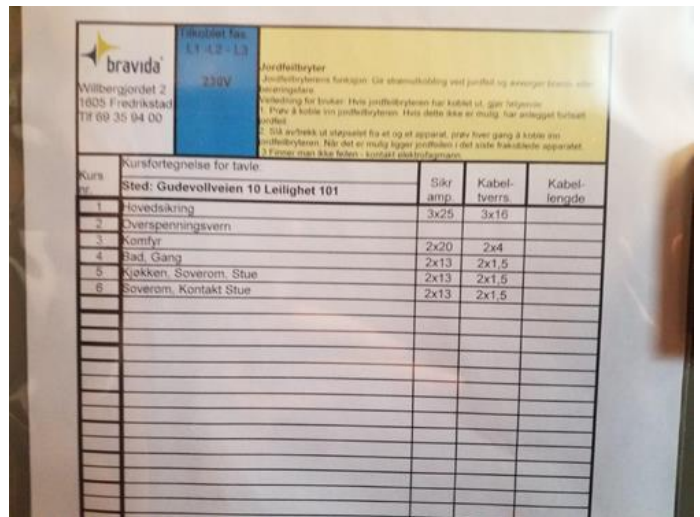
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

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, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, 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.



Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 303 Bnr.: 413 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Gudevoldveien 10
Gatenr: 14700
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Gateadresse: Gudevoldveien 12
Gatenr: 14700
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Gateadresse: Mossins gate 1
Gatenr: 25900
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Gateadresse: Mossins gate 3
Gatenr: 25900
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Gateadresse: Mossins gate 5
Gatenr: 25900
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per: 10.06.2025 kl.
11.46

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

1993/907-1/86 02.02.1993

HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 73 460
Omsetningstype: Annet
Mossingsgate Borettslag
ORG.NR: 948 557 355

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.

1979/4274-1/86 19.10.1979	OBLIGASJON Beløp: NOK 158 000 Panthaver: FREDRIKSTAD OG OMEGN BOLIGBYGGELAG AL LØPENR: 7232293 ANFØRT PRIORITET: ETTER DE FASTE LÅN SOM ER NØDVENDIGE FOR GJENNOMFØRINGEN AV BYGGE- OG FINANSIERINGSPLANEN Overført fra: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 413 F **
1998/12997-1/86 22.12.1998	PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 1998/12996-1 **
1999/1357-1/86 15.02.1999	PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 1992/7299-1
2019/1007595-1/200 30.08.2019 09:27	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 5 000 000 Panthaver: OBOS-BANKEN AS ORG.NR: 911 986 884 ELEKTRONISK INNSENDT
2021/1143063-1/200 15.09.2021 13:50	PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 1 700 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/157237-1/200 10.02.2025
12:26 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 200 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
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:

1988/12386-1/86 01.11.1988	BRUKSRETT Bestemmelse om adkomstrett RETTIGHETSHAVER: FR.STAD ELVERK
1993/907-2/86 02.02.1993	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Bestemmelse om gjerde
1993/907-3/86 02.02.1993	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om graving og beplantning
1993/907-4/86 02.02.1993	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om bebyggelse Bestemmelse om vannledning Rettighetshaver: FREDRIKSTAD KOMMUNE Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

1960/882-1/86 12.08.1960 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 0106 GNR: 303 BNR: 1326

2004/6962-1/86 24.05.2004

SAMMENSLÅING
Sammenslått med denne
matrikkelenhet:
KNR: 0106 GNR: 303 BNR: 414
Sammenslått med denne
matrikkelenhet:
KNR: 0106 GNR: 303 BNR: 673
Sammenslått med denne
matrikkelenhet:
KNR: 0106 GNR: 303 BNR: 675
Sammenslått med denne
matrikkelenhet:
KNR: 0106 GNR: 303 BNR: 677

2020/1645724-1/200
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 303 BNR: 413

2024/814416-1/200 01.01.2024
00:00

OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 303 BNR: 413

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 948557355 Andelsnr.: 16

Mossingsgate Borettslag

Registreringsenhet:

Statens kartverk. Oppdatert per: 10.06.2025 kl. 11.46

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

2022/115183-1/200
31.01.2022 21:00

HJEMMEL TIL ANDEL
VEDERLAG: NOK
OMSETNINGSTYPE: Annet
JOHANNESSEN JAN ERIK
F.NR: IDEELL: 1/1

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2022/115218-2/200

REGISTERENHETEN KAN IKKE
DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

2022/115279-2/200

REGISTERENHETEN KAN IKKE
DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Heftelser i eiendomsrett:

2022/115218-1/200
31.01.2022 21:00

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK
PANTHAVER : JOHANNESSEN
MARIANNE
F.NR:

2022/115218-2/200
31.01.2022 21:00

REGISTERENHETEN KAN IKKE
DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER
RETTIGHETSHAVER
: JOHANNESSEN MARIANNE
F.NR: 101178 44027

2022/115279-1/200
31.01.2022 21:00

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK
PANTHAVER : O'DOHERTY HILDE
CATRIN ANDERSEN
F.NR:

2022/115279-2/200
31.01.2022 21:00

REGISTERENHETEN KAN IKKE
DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER
RETTIGHETSHAVER : O'DOHERTY
HILDE CATRIN ANDERSEN
F.NR:

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/20075-1/201
20.11.2006

REGISTRERING AV
BORETTSLAGSANDEL



Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ruth Kristine Haftorn Rostad 192250100
Vår referanse: 3783755/26681222
Bestilling: C3 2025-06-25 (6) 70

Dato
25.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1143063	200	15.9.2021	PANTEDOKUMENT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	303	413	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. 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:	2021/1143063/200
Registreringstidspunkt:	15.09.2021 13:50

Innsenderopplysninger:

F.nr/org.nr: 911986884
Navn: OBOS-BANKEN AS
Adresse: Postboks 6666 st
olavs plass
Postadresse: 0129 OSLO
Innsenders referanse: 982135342

PANTEDOKUMENT

2021/1143063-1/200

Pantsetter

Navn	F.nr./org.nr.
Mossinsgate Borettslag	948 557 355

Pantekravets størrelse

Beløp	Valuta	Tilleggsansvar
1 700 000	NOK	

Panthaver

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

Panteobjekt

Registerenhet	Type rettighet
FREDRIKSTAD kommune, knr. 3004 gnr. 303 bnr. 413	Eiendomsrett

Elektroniske signaturer

Identifikasjonsnummer	Navn
160792 [REDACTED]	ARNTZEN DANIEL CHR
911 986 884	OBOS-BANKEN AS
100163 [REDACTED]	LINTZ INGER JOHANNE



Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ruth Kristine Haftorn Rostad 192250100
Vår referanse: 3783884/26682747
Bestilling: C3 2025-06-25 (6) 71

Dato
25.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
157237	200	10.2.2025	PANTEDOKUMENT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	303	413	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. 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



Elektronisk innsendt
Tinglyst - Statens kartverk
Dokumentnr: 2025/157237/200
Registreringstidspunkt: 10.02.2025 12:26

Innsenderopplysninger:

F.nr/org.nr: 911986884
Navn: OBOS-BANKEN AS
Adresse: Postboks 6666 st
olavs plass
Postadresse: 0129 OSLO
Innsenders referanse: 982223270

PANTEDOKUMENT

2025/157237-1/200

Pantsetter

Navn	F.nr./org.nr.
Mossingsgate Borettslag	948 557 355

Pantekravets størrelse

Beløp	Valuta	Tilleggsansvar
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. 413	Eiendomsrett

Elektroniske signaturer

Identifikasjonsnummer	Navn	Tidspunkt for signering
110763 [REDACTED]	KROGSTAD WIGGO	2025-02-05 13:41:05
911 986 884	OBOS-BANKEN AS	2025-02-05 13:28:49
911 986 884	OBOS-BANKEN AS	2025-02-05 13:40:37
911 986 884	OBOS-BANKEN AS	2025-02-10 12:26:42
030682 [REDACTED]	PEDERSEN MALIN HELEN	2025-02-05 13:29:04



Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ruth Kristine Haftorn Rostad 192250100
Vår referanse: 3783754/26681217
Bestilling: C3 2025-06-25 (6) 74

Dato
25.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1007595	200	30.8.2019	PANTEDOKUMENT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	303	413	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. 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

Elektronisk innsendt	
Tinglyst - Statens kartverk	
Dokumentnr:	2019/1007595/200
Registreringstidspunkt:	30.08.2019 09:27

Innsenderopplysninger:

F.nr/org.nr: 911986884
Navn: OBOS-BANKEN AS
Adresse: Postboks 6666 st
olavs plass
Postadresse: 0129 OSLO
Innsenders referanse: 982091584

PANTEDOKUMENT

2019/1007595-1/200

Pantsetter

Navn	Fødselsnr./org.nr.
MOSSINSGATE BORETTSLAG	948 557 355

Pantekravets størrelse

Beløp	Valuta	Tilleggsansvar
5 000 000	Norske kroner	

Panthaver

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

Panteobjekt

Registerenhet	Type rettighet
FREDRIKSTAD kommune, knr. 0106 gnr. 303 bnr. 413	Eiendomsrett

Elektroniske signaturer

Identifikasjonsnummer	Navn
100163 	LINTZ INGER JOHANNE
911 986 884	OBOS-BANKEN AS
110166 	HENRIKSEN BEATE KRISTIN
911 986 884	OBOS-BANKEN AS
911 986 884	OBOS-BANKEN AS

¹ Krever samtykke etter tinglysingsloven § 13 femte ledd, jf. ekteskapsloven § 32



Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ruth Kristine Haftorn Rostad 192250100
Vår referanse: 3783753/26681212
Bestilling: C3 2025-06-25 (6) 75

Dato
25.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
907	86	2.2.1993	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SLETTING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0106 FREDRIKSTAD	303	414	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

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

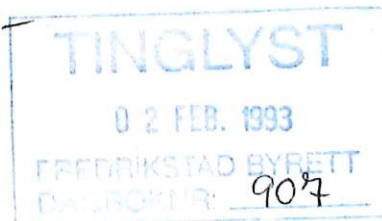
Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing


Doknr: 907 Tinglyst: 02.02.1993 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dok. avg 1820,-

SKJØTE


Kf
H.D.

Fredrikstad kommune skjøter og overdrar herved sine eiendommer gnr.303 bnr.413 med reguleringsbetegnelsen Gudevoldveien 10, gnr.303 bnr.414 med reguleringsbetegnelsen Gudevoldveien 12, gnr.303 bnr.673 med reguleringsbetegnelsen Mossins gate 1, gnr.303 bnr.675 med reguleringsbetegnelsen Mossins gate 3 og gnr.303 bnr.677 med reguleringsbetegnelsen Mossins gate 5 i Fredrikstad til Mossins gates borettslag foretaksnr. 948557355 for kjøpesum kr. 73460,- som er oppgjort på avtalt måte.

Eiendommene er en boligeiendommer og er bebyggt med firemannsboliger. 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. Eventuell skade som måtte påføres eiendommen vil bli å erstatte i samsvar med vanlige erstatningsregler.

For alle tomtene bortsett fra gnr.303 bnr.414:
Eieren forplikter seg til ikke å grave dypere en maks. 0,5 meter over kabeltraseen gjennom tomtene. Det tas forbehold om at det ikke må plantes trær eller busker over kabeltraseen.

For tomtene gnr.303 bnr.413 og gnr.303 bnr.414:
Fredrikstad kommune har rett til å ha liggende og vedlikeholde vannledningen som går gjennom eiendommene. Det må ikke oppføres bygninger over vannledningen uten Fredrikstad kommunes tillatelse. Fundamenteringen av en eventuell bygning i nærheten av ledningen blir å utføre slik som Fredrikstad kommune måtte forlange det av hensyn til ledningen. Det må ikke plantes trær eller busker over ledningen.

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 fra overvann tilknytningspunktet med offentlig ledning blir bekostet vedlikeholdt og drevet av eieren.

Festekontraktene over tomtene kvitteres samtidig til avlysning.

FREDRIKSTAD KOMMUNE 17.12.1992

..... P. R. Rasmussen
ORDFØRER

Mossingsgt. Ber
x Kjøper
x ... Rasmussen ...

Utskrift fra foretaksreg i hj.dok

*Sten-pelen. 4 80-*Dagbok. nr. 1041/19 60, 19/9
Fredrikstad Byfogdembete

GRUNNBREV

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

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

Tomten er oppmålt ved kartforretning av 14. juli 1960
til 1074,3 m²., og er gitt nr. 10 til

Gudevoldveien - Fredrikstad Ø .

Den årlige grunnleie utgjør 4% av en nåværende tomteverdi av kr. 7.- pr. m².,
altså 4% av kr. 7.520,10 eller kr. 300,80

Grunnleien blir å tilsvare etterskuddsvis med en halvpart hvert års 1/5 og 1/11,
første gang den 1/11-1970, idet leieforholdet ansees påbegynt den 1/5-1960
idet leieren er fritatt for grunnleie de ti første år.
Ved leietidens utløp den 1/5-2035 skal leieren eller den der er inntrått

i hans rettighet ha rett til å fornye kontrakten på samme antall år og samme betingelser som er fastsatt i nærværende kontrakt mot ny avgift, som i mangel av minnelig overenskomst fastsettes ved endelig skjønn av 3 menn, hvorav partene velger hver sin og byfogden i Fredrikstad den tredje. Avgiften blir å regulere så den motsvarer den verdi som tomten på fornyelsesdagen har, idet dog avgiften ikke kan settes høyere enn til 4% av denne verdi.

Leieren holder alt gjerde mot grunneierens tilstøtende eiendom.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fredrikstad kommune den 25. august 1960

Ragnar Gunderson
ordfører

Tiltres av leieren:
Fredrikstad Boligbyggelag

H. Skjemsæter og S. W. Pettersen

Vi bekrefter at

H. Skjemsæter og S. W. Pettersen

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

V. Skjellum

W. Johansson

Påskrift på nærværende grunnbrev:

- " Elverkets folk gis uhindret adgang til eiendommen ved eventuelt reparasjonsarbeide eller nedlegging av ny kabler. Elverket forplikter seg til å bringe grunnoverflaten i samme stand som før gravingen ble påbegynt. Eventuell senere etterfylling er elverket uvedkommende. Festeren forplikter seg til ikke å grave dypere enn maks. 0,5 m over kabeltraseen. Det tas forbehold om at det ikke må plantes trær eller busker over kabeltraseen. "
- " Fredrikstad kommune har rett til å ha liggende og vedlikeholde vannledningen som går gjennom eiendommen. Uten Fredrikstad kommune gir tillatelse til det, må det ikke oppføres bygning over vannledningen. Fundamenteringen av en ev. bygning i nærheten av vannledningen blir å utføre slik som Fredrikstad kommune må forlange det av hensyn til ledningen. Det må ikke plantes trær eller busker over ledningen. "

FREDRIKSTAD KOMMUNE den 25. august 1960

W. Skjellum
TILTRES av leieren:
Fredrikstad Boligbyggelag
S. W. Pettersen

Ragnar Gunderson
ordfører.

Kommuneplan

Adresse: Gudevoldveien 10, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Gnr/Bnr: 303/413/0/0

Planident: 913

Ikrafttreddelsesdato: 15.6.2023

Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

Datakilde: Geovekst, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000

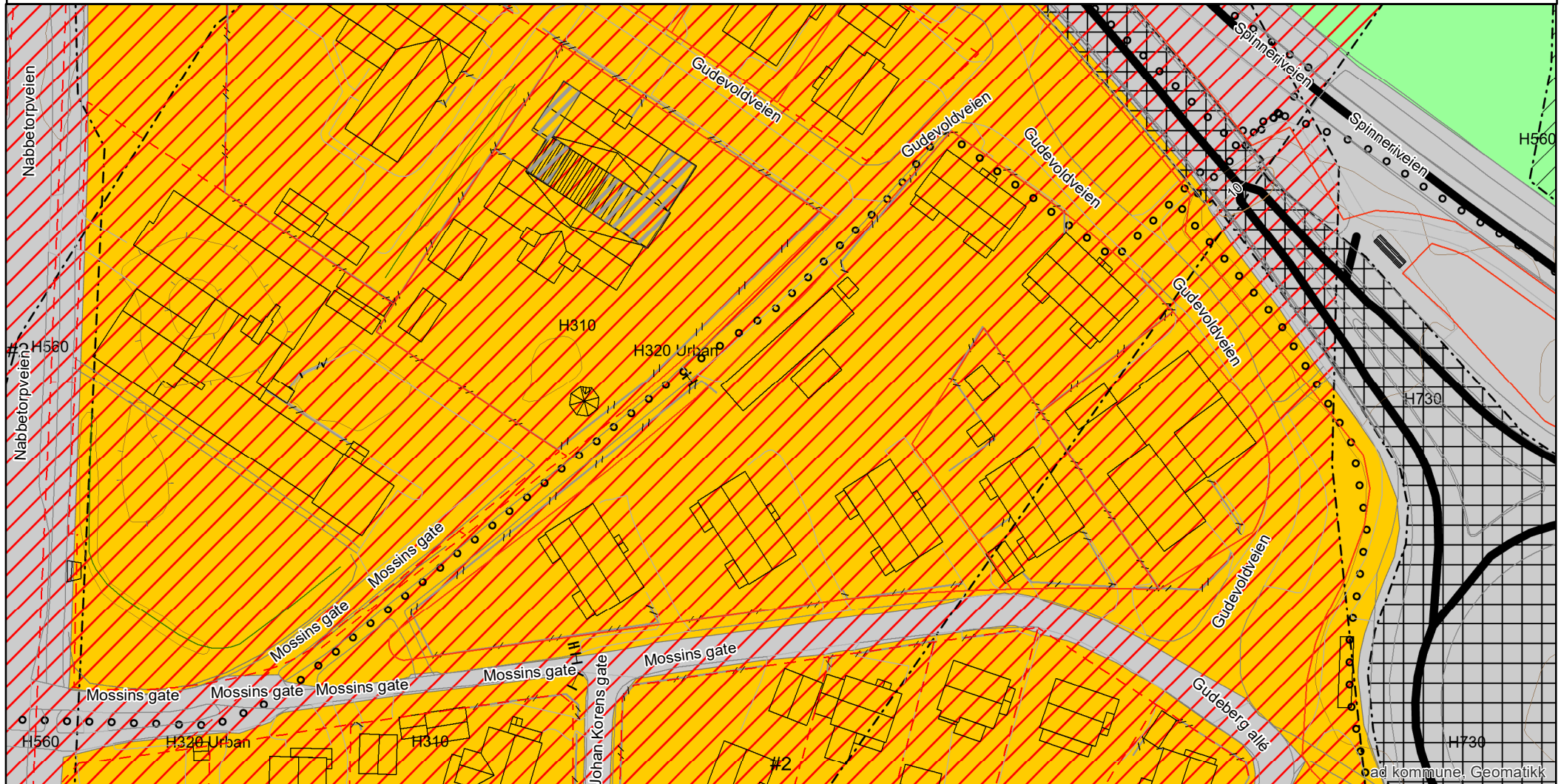
Leveransedato: 2025-06-24



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.



Reguleringsplan

Adresse: Gudevoldveien 10, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Gnr/Bnr: 303/413/0/0

Planident: 17

Ikrafttredelsesdato: 20.7.1955

Plannavn: Kwart. øst for Gudeberg Alle'

Datakilde: Geovekst, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000

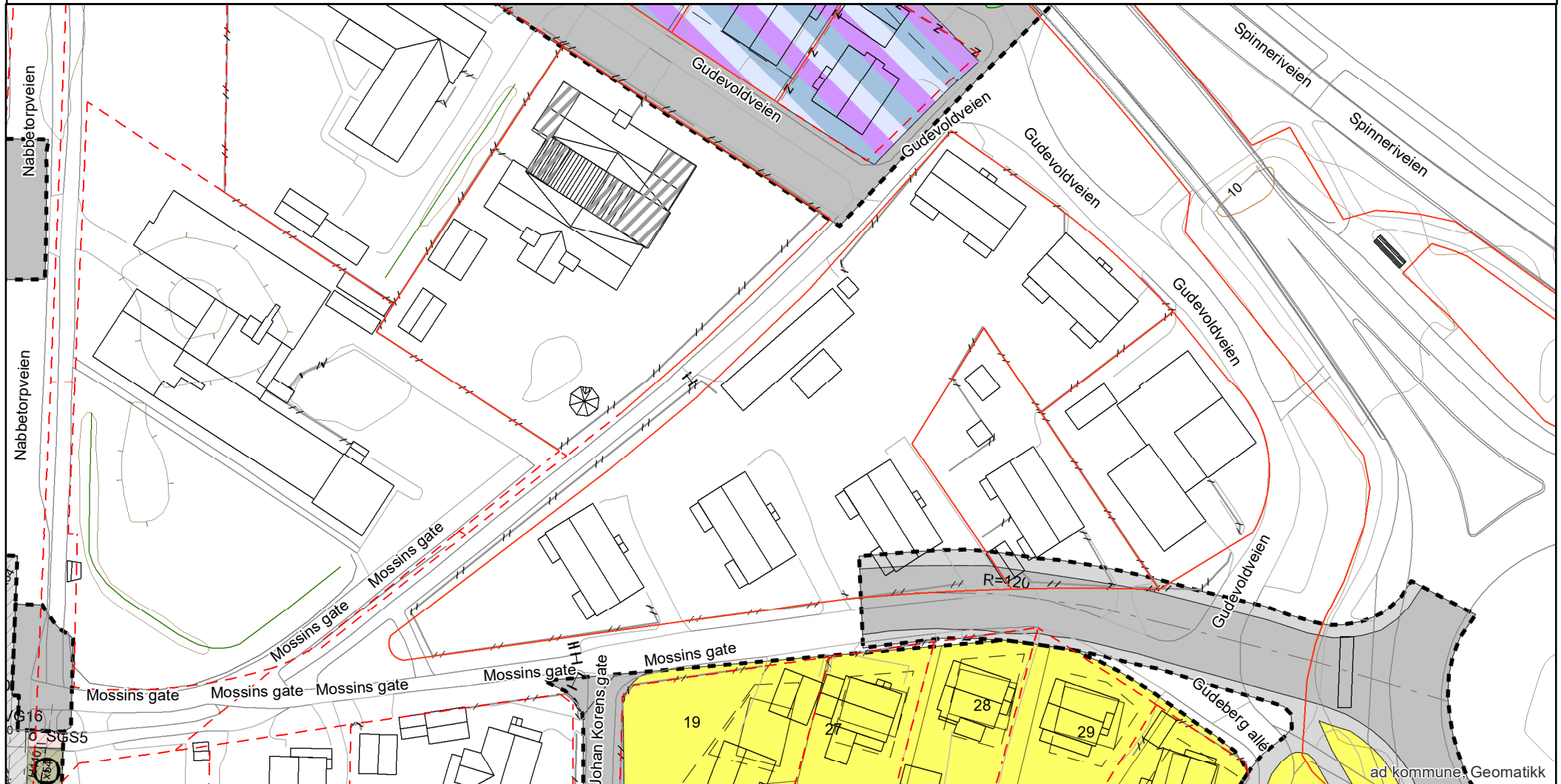
Leveransedato: 2025-06-24



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.



Arealplaner under arbeid

Adresse: Gudevoldveien 10, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Gnr/Bnr: 303/413/0/0

Planident:

Plannavn:

Datakilde: Geovekst, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



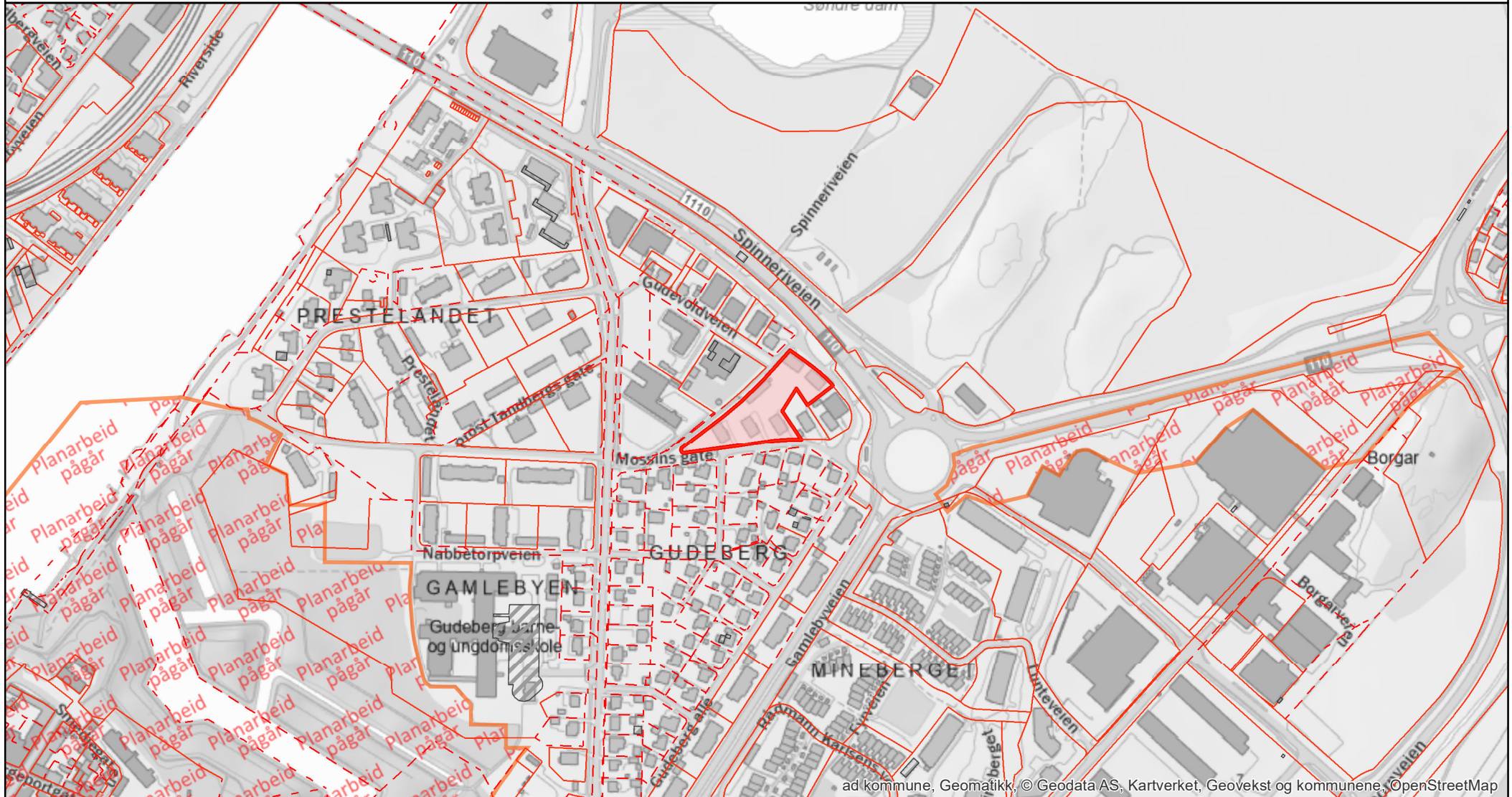
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:5000

Leveransedato: 2025-06-24



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



Stadfestet av departementet av 20. juli 1955.

I medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Fredrikstad bystyre i møte den 10 mars 1955 om regulering av kvartalet øst for Gudeberg allé, Fredrikstad.

Videre har departementet i medhold av lovens §3 stadfestet bystyrets vedtak samme dag om vedtekter i tilknytning til reguleringen. Vedtektene lyder:

1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne del skal bebyggelsen plasseres i forhold til gatene som vist på planen. Bygningene skal oppføres av mur eller betong med etasjeskillere av brannfast materiale.
2. Bebyggelsen skal innredes for beboelse med gjennomgående leiligheter.
3. 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 m over gatens planerte nivå.
4. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker tørkeplasser etc. må gis en tiltalende utformning og behandling.
5. Inngjerding av tomtene kan bare finne sted med bygningsrådets samtykke. Mot trafikken øst for området oppsettes 1.2 m høyt nettinggjerde med vinkeljern på topp.
6. Garasjer kan plasseres som vist på planen. De skal ikke overstige 1 etasjes høyde.
7. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider.
8. Bygningene skal ha sadeltak. Takvinkel 25°- 30°.
9. Takoppbygg tillates ikke. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - unntatt takluker - tillates ikke.
10. 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 utformning.
11. Fargen på våningshus og garasjer skal godkjennes av bygningssjefen.
12. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Fredrikstad til anvendelse. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.
13. Hvor særlige grunner taler for dette kan bygningsrådet gjøre unntak fra vedtektene - innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Fredrikstad.

Oversiktskart

Adresse: Gudevoldveien 10, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/413/0/0

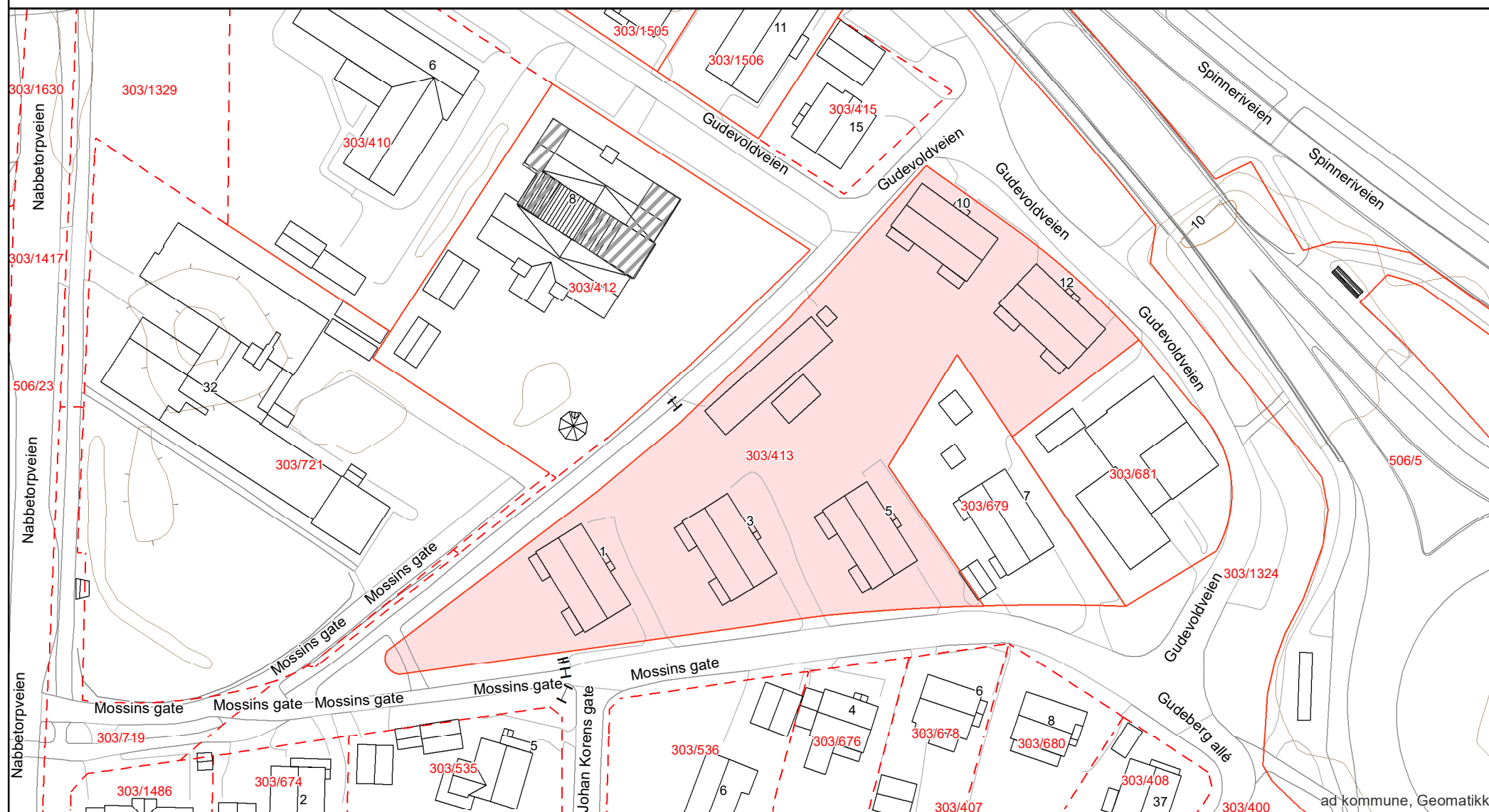


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-24



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



Matrikkelkart

Adresse: Gudevoldveien 10, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Gnr/Bnr: 303/413/0/0

Datakilde: Geovekst, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 12 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 12 cm)

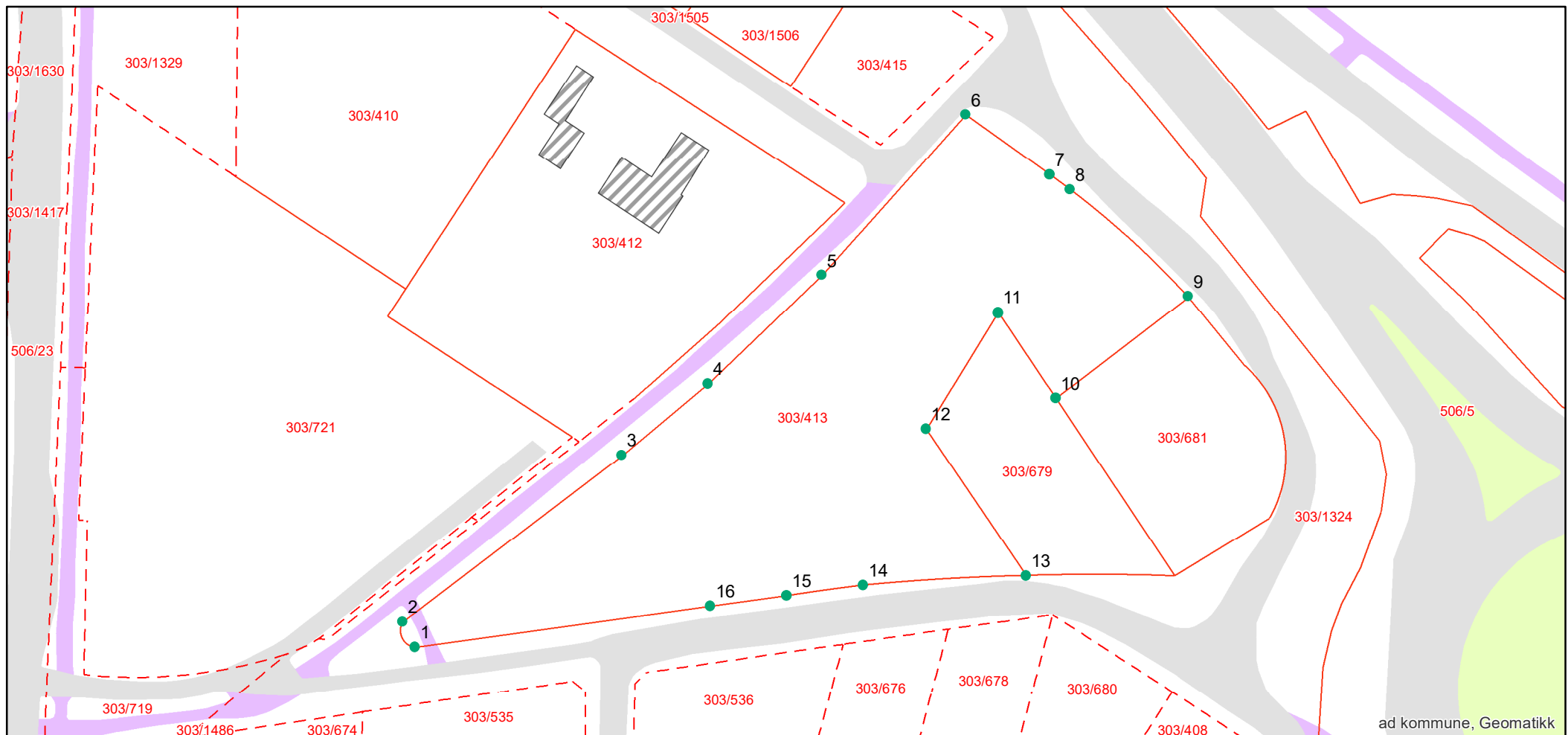
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000

Leveransedato: 2025-06-24



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
4977.1		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564732.66834	612222.171299	Ikke spesifisert	5.95	Ukjent		Totalstasjon	14	3.001
2	6564737.17627	612219.96817	Ikke spesifisert	48.88	Ukjent		Totalstasjon	14	0
3	6564766.72881	612258.869309	Ikke spesifisert	20.01	Ukjent		Totalstasjon	14	0
4	6564779.51659	612274.244188	Ikke spesifisert	27.91	Ukjent		Totalstasjon	14	0
5	6564798.77937	612294.423973	Ikke spesifisert	38.34	Ukjent		Totalstasjon	14	0
6	6564827.31023	612319.999641	Ikke spesifisert	18.31	Ukjent		Totalstasjon	14	0
7	6564816.71545	612334.93528	Ikke spesifisert	4.49	Ukjent		Totalstasjon	14	154.137
8	6564814.06072	612338.546796	Ikke spesifisert	28.47	Ukjent		Totalstasjon	13	154.03
9	6564794.94301	612359.570358	Ikke spesifisert	29.69	Ukjent		Totalstasjon	14	0
10	6564776.94758	612335.974476	Ikke spesifisert	18.3	Ukjent		Totalstasjon	14	0
11	6564792.14696	612325.801767	Ikke spesifisert	24.37	Ukjent		Totalstasjon	14	0
12	6564771.44857	612312.957109	Ikke spesifisert	31.54	Ukjent		Totalstasjon	14	0
13	6564745.41411	612330.730992	Ikke spesifisert	28.98	Ukjent		Totalstasjon	14	401.338
14	6564743.69888	612301.822501	Ikke spesifisert	13.75	Ukjent		Totalstasjon	14	400.252
15	6564741.80865	612288.214104	Ikke spesifisert	13.69	Ukjent		Totalstasjon	14	0
16	6564739.93376	612274.664539	Ikke spesifisert	53.02	Ukjent		Totalstasjon	14	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-303/413/0

Bruksnavn	GUDEVOLDVEIEN 10	Beregnet areal	4 977.1
Etablert dato	12.08.1960	Historisk oppgitt areal	1 074.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
MOSSINGGATE BORETTSLAG	948557355	H - Hjemmelshaver		c/o OBOS	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	24.01.2014	24.01.2014		
AF - Annen forretningstype	24.01.2014	24.01.2014		
AF - Annen forretningstype	24.01.2014	24.01.2014		
SF - Sammenslåing	25.05.2004			
SF - Sammenslåing	25.05.2004			
SF - Sammenslåing	25.05.2004			
SF - Sammenslåing	25.05.2004			
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	12.08.1960			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐		4 977.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13395853	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk
13395888	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk
13395918	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk
13395926	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
13397864	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk
300141701	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	FA - Ferdigattest

Bygning 13395853: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	466.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	466.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.02.1962	15.02.1962

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	116.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	116.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	117.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	117.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	142.0	0.0	142.0	0.0
H01	2	142.0	0.0	142.0	0.0
L01	0	44.0	0.0	44.0	0.0
K01	0	138.0	0.0	138.0	0.0

Bygning 13395888: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	466.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	466.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1962	15.12.1962

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	116.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	116.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	117.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	117.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	142.0	0.0	142.0	0.0
H01	2	142.0	0.0	142.0	0.0
L01	0	44.0	0.0	44.0	0.0
K01	0	138.0	0.0	138.0	0.0

Bygning 13395918: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	473.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	473.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.01.1962	15.01.1962

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	118.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	118.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	119.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	118.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	141.0	0.0	141.0	0.0
H01	2	141.0	0.0	141.0	0.0
K01	0	135.0	0.0	135.0	0.0

L01	0	56.0	0.0	56.0	0.0
-----	---	------	-----	------	-----

Bygning 13395926: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	148.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	148.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1975	15.12.1975

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	148.0	148.0	0.0

Bygning 13397864: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	421.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	421.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.01.1962	15.01.1962

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	81.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	81.0	3	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0201	80.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	80.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	142.0	0.0	142.0	0.0
H01	2	142.0	0.0	142.0	0.0
K01	0	137.0	0.0	137.0	0.0

Bygning 300141701: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	240.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	240.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	04.06.2010	15.06.2010
IG - Igangsettingstillatelse	28.06.2010	06.07.2010
FA - Ferdigattest	18.02.2011	01.03.2011

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
K01	0	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	2	120.0	0.0	120.0	0.0
H02	2	120.0	0.0	120.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
---------	--------	------	----------

Gudevoldveien	10	1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gudevoldveien	12	1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Mossins gate	1	1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Mossins gate	3	1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Mossins gate	5	1632 GAMLE FREDRIKSTAD



Meter Arkitektur AS
Att. Magnus Olsen
Rektor Østbyes gate 2
1604 FREDRIKSTAD

Deres referanse

Vår referanse

2010/5357-10-21700/2011-MARN

Klassering

303/413

Dato

18.02.2011

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
247/11

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt her den 14.02.2011 (jfr. SAK kap. IX § 34) for:

Adresse: Gudevoldveien 12
Gnr. 303 Bnr. 413

Arbeidets art: Oppføring av firemannsbolig

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

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Lasse Henriksen
regulerings- og byggesakssjef

Margrethe Nødtveidt
saksbehandler

Virksomhet Regulering og byggesak

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 04

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 02 Bankkonto:

Anmodningen gjelder

Eiendom/Byggested

Fredrikstad Kommune, Gnr. 303, Bnr. 413, Adresse Gudevoldveien 12., 1632 GAMLE FREDRIKSTAD.

Ansvarlig søker

Navn **METER - ARKITEKTUR AS**, Organisasjonsnummer 983152317, Adresse Lykkeberg 4, 1606 FREDRIKSTAD.

Kontaktperson **Magnus Olsen**, Adresse Lykkeberg 4, 1606 FREDRIKSTAD.

Telefonnummer 69 30 11 10, Mobiltelefon 99293977, Telefaks 69 30 11 12, e-postadresse magnus@meter-as.no.

Energiforsyning

Oppvarming **elektrisk**. Energikilde **elektrisitet**.

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Annet	J	Kontrollerklæring, bygg	Vedlagt søknaden
Annet	J	Kontrollerklæring, vvs	Vedlagt søknaden

Signering

Ansvarlig søker

Dato 14.02.2011

Signatur Søknaden er elektronisk signert

METER - ARKITEKTUR AS

 FREDRIKSTAD KOMMUNE 9			
KOMMUNEARKIVET			
SAKSNR.	2010/5357	LOPENR.	19286/11
KASSAR		KOPI	
SAKSBEH.	14 FEB. 2011		ARKIV ☐
MAEN		DATO/SIGN	
ARKIVDEL	KAR-GBN-A		
KLASSERING	303/413 L42		

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
REGULERING OG TEKNISK DRIFT	
BYGN.- OG REG. AVDELING	
SAKSNR.	BEHANDL.DATO
247/11	18.02.11

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

8610386

3522/16

24.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 24.06.2025.

Boligselskap: 3522 Mossingsgate Borettslag
Organisasjonsnr: 948.557.355
Andelseier: Jan Erik Johannessen (bo)
Leieobjektnr: 16
Adresse: Gudevoldveien 10, 1632 GML FREDRIKSTAD
Andelsnummer: 16
Borettsinnskudd: kr 8.000,–
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.

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 91998967.
- 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.
- Garasje følger leiligheten: Nei. Borettslaget disponerer 10 garasjer for utleie til beboerne. Styret organiserer ventelister og tildeling av garasjer. Ved overtagelse av garasje påløper det gebyr etter gjeldende satser.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208455923 A		6.080.023,-	12 år 3 md.	4		Flyt	5,74%

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 7.525,– pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.115,-	19.390,-	5.948,-	312.108,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS01-98208455923	304.001,-	2.996,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 305.000, (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 Eirik Andre Karlsen tlf.22 98 89 77 ev. pr. e-post: eirik.karlsen@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

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 styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Wiggo Krogstad Helleveien 6, 1675 KRÅKERØY, e-post: wikrogs@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

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 oppgjørfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

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

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

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten 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 borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for MOSSINSGATE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948557355

Møtet ble avholdt 22. august kl. 18:00, FRIS (Fredrikstad internasjonale skole), rom 125-12.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Kine v/ Obos foreslås som møteleder.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Kine v/ Obos foreslås som protokollfører og Joachim Schrader foreslås som protokollvitne.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Valg av tillitsvalgte

Da hele styret har flyttet og ønsker å avslutte sin avtale i styret, så må borettslaget ha ekstraordinær generalforsamling. Dette er for å velge:

1. styreleder for 1 år
2. styremedlem for 2 år
3. styremedlem for 1 år
4. varamedlem for 1 år

Inger Lintz har sagt seg villig til å være varamedlem frem til neste generalforsamling for å hjelpe det nye styret.

Dessverre er det ingen som ønsker å bli styreleder for borettslaget. Det innebærer at borettslaget må velge en ekstern styreleder frem til neste år. Styreleder har vært i kontakt med Wiggo Krogstad som har sagt seg villig til å hjelpe borettslaget vårt.

Til orientering vil styret informere om at å ansette en ekstern styreleder vil koste penger og vi må antagelig sette opp husleien.

Wiggo Krogstad har 20 års erfaring innen boligbyggelagsbransjen (OBOS, SOBBL og VBBL)

Han er ekspert på borettslags- og sameie jus.

Vært møteleder på mange generalforsamlinger og årsmøter.

Har bistått styrer med vanskelige saker, som behandling av klager, oppussing og rehabiliteringssaker, tilbudsinnhenting ved kjøp av varer og tjenester, samt deltakelse på styremøter.

Har også hatt kurs og opplæring i borettslagsjus/Lov om Eierseksjoner.

Innstilling

Styrets innstilling er at Wiggo Krogstad bli valgt til styreleder.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Wiggo Krogstad

Følgende stilte til valg:

Wiggo Krogstad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Malin Pedersen

Følgende stilte til valg:

Malin Pedersen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Tom Kvernstrøm

Følgende stilte til valg:

Tom Kvernstrøm

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Inger Lintz

Følgende stilte til valg:

Inger Lintz

Protokollen signeres av:

Kine Ludvigsen /s/

Møteleder og protokollfører

Joachim Schrader /s/

protokollvitne



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 3522

Mossingsgate Borettslag

Velkommen til årsmøte i Mossinsgate 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:

22. august 2024 kl. 18:00, FRIS (Fredrikstad internasjonale skole), rom 125-12.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Mossinsgate Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges på generalforsamling.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokoll og protokollvitne velges på generalforsamling.

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

Valg av tillitsvalgte

Da hele styret har flyttet og ønsker å avslutte sin avtale i styret, så må borettslaget ha ekstraordinær generalforsamling. Dette er for å velge:

1. styreleder for 1 år
2. styremedlem for 2 år
3. styremedlem for 1 år
4. varamedlem for 1 år

Inger Lintz har sagt seg villig til å være varamedlem frem til neste generalforsamling for å hjelpe det nye styret.

Dessverre er det ingen som ønsker å bli styreleder for borettslaget. Det innebærer at borettslaget må velge en ekstern styreleder frem til neste år. Styreleder har vært i kontakt med Wiggo Krogstad som har sagt seg villig til å hjelpe borettslaget vårt.

Til orientering vil styret informere om at å ansette en ekstern styreleder vil koste penger og vi må antagelig sette opp husleien.

Wiggo Krogstad har 20 års erfaring innen boligbyggelagsbransjen (OBOS, SOBBL og VBBL)

Han er ekspert på borettslags- og sameie jus.

Vært møteleder på mange generalforsamlinger og årsmøter.

Har bistått styrer med vanskelige saker, som behandling av klager, oppussing og rehabiliteringssaker, tilbudsinnhenting ved kjøp av varer og tjenester, samt deltakelse på styremøter.

Har også hatt kurs og opplæring i borettslagsjus/Lov om Eierseksjoner.

Innstilling

Styrets innstilling er at Wiggo Krogstad bli valgt til styreleder.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Wiggo Krogstad

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.08.24

Selskapsnummer: 3522 Selskapsnavn: Mossinsgate Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for MOSSINSGATE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948557355

Møtet ble avholdt 17. mars kl. 19:00, Friis Nabbetorpveien 32 1632 Gamle Fredrikstad.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Eirik Karlsen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Protokollfører Eirik Karlsen og protokollvitne Malin Helen Pedersen

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til reduksjon udekket tap.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon udekket tap.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 83000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 83 000

✓ Vedtatt.

7. Forslag til oppdatering av husordensregler

Styret legger frem forslag til nye husordensregler da det er på tide med en oppdatering.

Styrets innstilling

Styret foreslår at nye husordensregler vedtas

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner nye husordensregler som vedlagt

✓ Vedtatt.

8. Parselhage

Er det interesse for å benytte deler av den store gressplen vår til å ha en parsellhage? Evt sette opp noen pallekarmen til gulrøtter, salat etc.

Se kart vedlagt

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget. De som vil ha det må gå sammen, betale selv og bli enige om finansiering.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Parselhage godkjennes. De som ønsker dette kan gå sammen og ordne dette.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Parselhage godkjennes med en komite bestående av Malin Pedersen og Linda Tindlund som vil arbeide med plassering og størrelse med innspill fra beboere.

✓ Forslaget ble vedtatt

9. Valg av tillitsvalgte

Ekstern styreleder kan fortsette i 1 år dersom ingen andre forslag fremkommer. Ekstern styreleder forventer kr 60000,- i honorar.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Wiggo Krogstad

Med forutsetning om forhåndsavklaring på 60 000kr for kommende periode.

Følgende stilte til valg:

Wiggo Krogstad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Tom Øivind Kvernstrøm

Følgende stilte til valg:

Tom Øivind Kvernstrøm

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Lally Sagar-Hansen

Følgende stilte til valg:

Lally Sagar-Hansen

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:

Malin Helen Pedersen

Følgende stilte til valg:

Malin Helen Pedersen

Møteleder og protokollfører: Eirik Karlsen/s/

Protokollvitne: Malin Helen Pedersen/s/



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3522

MOSSINGGATE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MOSSINSGATE 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:

17. mars 2025 kl. 19:00, Friis Nabbetorpveien 32 1632 Gamle Fredrikstad.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i MOSSINSGATE BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Eirik Karlsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges under 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 reduksjon udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon udekket tap.

Vedlegg

1. Revisjonsberetning for Mossinsgate Borettslag - 2024.pdf

2. 3522 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 83000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 83 000

Sak 7

Forslag til oppdatering av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret legger frem forslag til nye husordensregler da det er på tide med en oppdatering.

Styrets innstilling

Styret foreslår at nye husordensregler vedtas

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner nye husordensregler som vedlagt

Vedlegg

3. HUSORDENSREGLER forslag GF.pdf

Sak 8

Parsellhage

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Er det interesse for å benytte deler av den store gressplenen vår til å ha en parsellhage? Evt sette opp noen pallekarmer til gulrøtter, salat etc.

Se kart vedlagt

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget. De som vil ha det må gå sammen, betale selv og bli enige om finansiering.

Forslag til vedtak

Parsellhage godkjennes. De som ønsker dette kan gå sammen og ordne dette.

Vedlegg

4. Tegning.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Ekstern styreleder kan fortsette i 1 år dersom ingen andre forslag fremkommer. Ekstern styreleder forventer kr 60000,- i honorar.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Wiggo Krogstad

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tom Øivind Kvernstrøm

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

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:

- Malin Helen Pedersen
-

Styrets årsrapport

Følgende saker har blitt utført og behandlet av styret i 2024:

- Ordinær generalforsamling ble gjennomført 13. mars 2024.
- Ekstraordinær generalforsamling ble gjennomført 22. august hvor ny ekstern styreleder og nytt styre ble valgt.
- Det er i 2024 avholdt 6 formelle styremøter hvor bla følgende saker er behandlet;
 - o Klagesaker fra beboere
 - o Nye utelys i Gudevoldveien 12 (er montert i 2025)
 - o Ventelister garasje- det er 2 stk på venteliste ved årets utgang.
 - o Forsikringssak vedr bjørketre som veltet.
 - o Budsjett 2025 med økning av felleskostnader på 25% fra og med 1. januar 2025. Garasjeleie ble vedtatt satt til kr 250 pr mnd fra samme dato.
 - o Generell økonomioppfølging- borettslaget har en anstrengt økonomi, så det er ikke store rom for større vedlikehold.
 - o Feiing av piper fikk avvik pga. fuglereder i pipene. Øvrige avvik er ordnet opp i. I en periode var det fyringsforbud i noen av pipene. Reparasjon ble utført av Anticimex og dette kostet ca. kr 30.000,-.
 - o Det er tegnet avtale om serviceavtale på brannvarslingsanlegg.
 - o Styret har jobbet med å refinansiere de 3 lånene som er i OBOS-banken. Dette er utført i 2025. Lån i Husbanken er nå innfridd.

Planer fremover;

- Garasjene og plattingen bør vaskes og males. Kan det tas på dugnad?
- Gjerde rundt tomten bør byttes ut.
- Det er ønskelig med en port ved garasjen for å hindre gjennomgang
- Ny låsemekanisme på sykkelbod



Til generalforsamlingen i Mossinsgate Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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, 26. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

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

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

MOSSINGSGATE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 557 355, KUNDENR. 3522

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		240 654	417 113
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		50 505	-200
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-211 888	-175 607
Innsk. øremerk. bankkto		-1 165	-652
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-162 548	-176 459
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		78 106	240 654

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	163 009	344 492
Kortsiktig gjeld	-84 903	-103 838
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	78 106	240 654

MOSSINGSGATE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 557 355, KUNDENR. 3522

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 466 400	1 321 800	1 466 000	1 833 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 466 400	1 321 800	1 466 000	1 833 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 922	-5 922	-5 922	-11 703
Styrehonorar	4	-42 000	-42 000	-42 000	-83 000
Revisjonshonorar	5	-6 625	-5 625	-5 906	-7 000
Forretningsførerhonorar		-68 820	-65 355	-69 276	-71 000
Konsulenthonorar	6	-19 811	-11 876	-12 500	-15 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-173 739	-121 606	-145 000	-143 000
Forsikringer		-200 407	-183 337	-201 670	-238 000
Kommunale avgifter	8	-345 775	-286 140	-321 525	-403 000
Energi/fyring		-17 505	-22 563	-22 000	-18 000
TV-anlegg/bredbånd		-119 760	-217 084	-120 000	-125 000
Andre driftskostnader	9	-45 417	-45 061	-26 550	-44 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 049 781	-1 010 569	-976 349	-1 163 203
DRIFTSRESULTAT		416 619	311 231	489 651	669 797
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	22 302	27 586	25 000	20 000
Finanskostnader	11	-388 416	-339 017	-392 000	-379 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-366 114	-311 431	-367 000	-359 000
ÅRSRESULTAT		50 505	-200	122 651	310 797
Overføringer:					
Udekket tap		0	-200		
Reduksjon udekket tap		50 505	0		

MOSSINGGATE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 557 355, KUNDENR. 3522

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 714 847	2 714 847
Tomt		85 955	85 955
Miljøbankkonto, øremerket		36 204	30 777
SUM ANLEGGSMIDLER		2 837 006	2 831 579
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		162 704	314 440
Sparekonto OBOS-banken		305	30 052
SUM OMLØPSMIDLER		163 009	344 492
SUM EIENDELER		3 000 014	3 176 070
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Udekket tap	13	-3 521 319	-3 571 824
SUM EGENKAPITAL		-3 519 319	-3 569 824
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 242 151	6 454 039
Borettsinnskudd	15	158 000	158 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	34 280	30 018
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 434 431	6 642 057
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		32 532	14 452
Påløpte renter		3 173	35 708
Påløpte avdrag		49 198	53 678
SUM KORTSIKTIG GJELD		84 903	103 838
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 000 014	3 176 070
Pantstillelse	17	6 858 000	8 488 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 25.02.2025
Styret i Mossingsgate Borettslag

Wiggo Krogstad/s/

Tom Øivind Kvernstrøm/s/

Malin Helen Pedersen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 444 800
Garasje	21 600
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	1 466 400

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 922
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 922

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 42 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-10 538
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 274
SUM KONSULENTHONORAR	-19 811

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-43 649
Drift/vedlikehold VVS	-6 946
Drift/vedlikehold elektro	-4 896
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-86 891
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 598
Egenandel forsikring	-10 760
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-173 739

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-50 240
Kommunale avgifter	-295 535
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-345 775

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 250
Container	-2 750
Snørydding	-26 918
Andre fremmede tjenester	-8 204
Trykksaker	-211
Andre kontorkostnader	-1 775
Bank- og kortgebyr	-2 070
Velferdskostnader	-2 240
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-45 417

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	503
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 418
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 381
SUM FINANSINNTEKTER	22 302

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-3 392
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-196 510
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-88 935
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-99 579
SUM FINANSKOSTNADER	-388 416

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1962	785 400
Rehabilitering 1998/1999	1 929 447
SUM BYGNINGER	2 714 847

Tomten ble kjøpt i 1992.

Gnr.303/bnr.413

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

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 14**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,71 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1999	-1 560 000	
Nedbetalt tidligere	1 462 692	
Nedbetalt i år	97 308	
		0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,89 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2019	-3 296 467	
Nedbetalt tidligere	64 695	
Nedbetalt i år	33 566	
		-3 198 206

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,89 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-1 700 000	
Nedbetalt tidligere	206 673	
Nedbetalt i år	81 014	
		-1 412 313

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,89 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-1 650 000	
Nedbetalt tidligere	18 368	
Nedbetalt i år	0	
		-1 631 632

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 242 151
------------------------------------	-------------------

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1962	-158 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-158 000

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-34 280
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-34 280

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	158 000
Pantelån	6 242 151
Påløpte avdrag	49 198
TOTALT	6 449 349

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

Bygninger	2 714 847
Tomt	85 955
TOTALT	2 800 802

Husordensregler for Mossinsgate Borettslag

Ny og oppdatert versjon ble vedtatt på generalforsamling 17.03.2025

Innledning

Når du har kjøpt en andel i Mossinsgate Borettslag aksepterer du samtidig de husordensreglene som gjelder for borettslaget.

Mossinsgate Borettslag har ikke vaktmester, så alle henvendelser gjøres til styreleder eller styremedlem.

§ 1. Formål og omfang

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i vårt borettslag, samt for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensregler 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.

Ordensreglene skal være et vern for våre beboere, sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Hver enkelt beboer må i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli det trivelige sted slik vi gjerne ønsker.

Hovedsynspunktet må være at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres.

Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Det er viktig å følge de bruksanvisninger som er gitt.

Husordensreglene gjelder både for lagets fellesarealer og for hver andelseiers egne områder.

Det er borettslaverne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at vår felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand.

§ 2. Aktiviteter og støynivå

1. Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.
2. Det skal være ro i leilighetene og oppgangen mellom:

kl. 22.00 - 07.00 på hverdager.

kl. 23.00 - 08.00 helger og helligdager

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

3. Det er heller ikke tillatt med sang, høylydt tale eller bruk av musikkinstrumenter. Radio og TV må også dempes i tidsrommet.
4. Beboere som ønsker å ha festlige lag må følge husordensreglene, samt ta hensyn til de andre i boligen. Hvis dette ikke overholdes vises det til punkt 6.
5. Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter kl. 21.00 skal de naboer som blir sjenert av dette varsles i god tid.
6. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl. 21.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.
7. Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, støyende maskiner, boring, sliping, saging, osv. tillates kun i tidsrom:

Hverdager kl. 07.00 - 21.00

Lørdager kl. 10.00 - 17.00

Søndager og helligdager skal det være ro

8. Styret kan i spesielle tilfeller gi dispensasjoner til avvik fra disse tidspunktene, men da skal det søkes styret i god tid, samt informere berørte naboer.
9. Utvendig bruk av maskiner, redskap, verktøy mm. skal ikke brukes etter kl. 20.00 på hverdager og kl. 17.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være ro.
10. Vaskemaskin, oppvaskmaskin og tørketrommel skal ikke brukes mellom kl. 22.00 – 07.00 alle dager. Gjelder også støvsuging.
11. Bygningsmessig arbeid som medfører forandringer av leilighetene er ikke tillatt uten godkjenning av styret.

§ 3. Ordensvakt - Pliktuke

1. Pliktuke – Ordensvakt går på rundgang blant beboerne og begynner mandag morgen og varer til og med søndag kveld.
Beboer plikter å holde rede på hvilken uke man har ordensvakt.
Se oppslagstavle for rulleringsplan.
2. Sjøppeldunken skal settes ut ved veien av ordensvakten dagen før tømming.
3. Papirdunken er felles ansvar, men ordensvakten skal påse at den er satt ut på riktig dag.
4. Ordensvakten skal etter rullering vaske hovedtrappen fra loftet og ned til kjelleren én gang pr. uke. Husk å rengjøre under metallristen på utsiden foran utgangsdøra.
5. Ordensvakten er ansvarlig for at gårdsplassen holdes rent for søppel, løv mm.
Sørge for å fjerne snø og is, samt strø ved behov.
6. Beboerne plikter å sørge for at dette blir gjort selv om man er bortreist eller av andre grunner er forhindret til å gjøre dette selv. Ved fravær/ferier kan beboerne bytte innbyrdes.
7. Loft og kjeller skal ryddes og rengjøres 1 gang pr halvår og det kan gjøres i felles samarbeid i hvert hus. Dette avtales av beboerne i hvert hus.

§ 4. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

1. Ved vesentlige skader som oppdages eller oppstår i boligen, samt fellesarealer i huset skal det umiddelbart meldes fra til styret.
2. Markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende må ikke settes opp uten en godkjenning fra styret i Borettslaget.
3. Beboer skal sørge for at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
4. Beboer skal opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget. Brann skal alltid meldes fra.
5. Beboer skal straks melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, mus eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
6. Det skal ikke forekomme risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer for beboere i 2. etasje.
7. Verandaen skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
8. Beboer skal påse at brannvarsler i leiligheten fungerer.
9. Beboer er selv ansvarlig for at brannslukningsapparat er oppdatert og i orden.
10. Hver beboer bør vise hensyn til bruk av dusj og fylling av badekar, men det må også være forståelse for at dusjen må brukes til forskjellige tider av døgnet.

§ 5. Grilling

1. Det er forbudt å grille med kull og tennvæske i på verandaene på grunn av den store brannfaren som ligger i å ha åpen ild på verandaene i firemannsboligene.
2. Elektriske griller og gassgriller er det ikke forbud mot å bruke.

§ 6. Fellesarealer

1. Beboerne forplikter til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Dette gjøres den uken beboer har sin ordensuke.
2. Søppeldunken er kun beregnet til husholdningsavfall. Lokket må kunne lukkes.
3. Papirdunken er kun til papir og papp.
4. Glass og metall skal i egen dunk, samt andre farlige gjenstander kastes i egne beholdere for dette formålet som kommunen har satt ut på visse plasser.
5. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Det vil si at beboerne skal ikke benytte utearealet som lagringsplass for hageavfall, materialer, esker, spann eller lignende som kan tenkes å være attraktivt for skadedyr som rotter og mus.
6. Beboerne skal ikke legge ut mat til katter, hunder, fugler mm. da det kommer måker, rotter og andre skadedyr.
7. Kjellerdør skal alltid være låst.
8. Loftdør skal alltid være lukket eller låst.
9. Barn skal ikke leke i trapper, kjeller eller på loft.
10. Det skal kun brukes toalettpapir i WC. Kast ikke andre ting i WC.
11. Trappevinduet skal være forsvarlig lukket og settes kun opp i låsestilling når det er nødvendig å lufte.
12. Loftsvinduet skal være forsvarlig lukket når det regner, snør, samt kraftig vind.
13. Lyspærer til fellesganger og batterier til brannvarsler kan du få utlevert av styreleder.
14. Gårdsplassen skal alltid være tilgjengelig for utrykningskjøretøyer og gjester henvises til å parkere på utsiden av gjerdet.

§ 7. Andre bestemmelser

1. Utendørs tørking av tøy skal ikke forekomme på søndag- og helligdager. Det er tillatt med egne tørkestativ inne på verandaen alle dager
2. Det er ikke lov til å kjøre på gressplen.
3. Plattingen på fellesarealet er laget for sosialt og felles samvær for alle beboerne i borettslaget.
4. Trappegang og inngangsparti er en rømningsvei og skal ikke benyttes til oppbevaring av klær, sko, barnevogner, sykler, møbler, ski og lignende.
5. Det skal ikke oppbevares brennbare materialer i trappeoppganger.
6. Utenfor må sykler m.v. parkeres slik at de ikke sjenerer andre.
7. Ytterdør skal holdes låst fra ca. kl. 22.00 – 07.00 og ordensvakten påser at dette overholdes. Det er ditt ansvar å låse etter deg selv eller hvis du har gjester.
8. Ved lek på fellesområde forlanges det at leken ikke skader borettslaget eller beboer sine eiendeler.
9. Vi har 9 garasjer som leies ut. Beboere må søke skiftelig og blir satt på venteliste for ledig garasje. Garasjen følger ikke leiligheten ved salg eller arv. Garasje nr. 10 er vår fellesbod.

§ 8. Framleie

1. Fremleie av leiligheter eller deler av leiligheter er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Andelseieren er ansvarlig for alle skader og ulemper som borettslaget påføres ved hans fremleie.

§ 9. Brudd på husordensreglene

Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner. Klager over brudd på husordensreglene skal leveres skriftlig til styret.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 17.03.25

Selskapsnummer: 3522 Selskapsnavn: MOSSINSGATE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Vedtekter

for Mossinsgate Borettslag org nr 948 557 355

vedtatt på ordinær generalforsamling den 08. mai 2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig 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) Felleskostnader 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler for Mossinsgate Borettslag

Ny og oppdatert versjon ble vedtatt på generalforsamling 17.03.2025

Innledning

Når du har kjøpt en andel i Mossinsgate Borettslag aksepterer du samtidig de husordensreglene som gjelder for borettslaget.

Mossinsgate Borettslag har ikke vaktmester, så alle henvendelser gjøres til styreleder eller styremedlem.

§ 1. Formål og omfang

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i vårt borettslag, samt for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensregler 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.

Ordensreglene skal være et vern for våre beboere, sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Hver enkelt beboer må i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli det trivelige sted slik vi gjerne ønsker.

Hovedsynspunktet må være at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres.

Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Det er viktig å følge de bruksanvisninger som er gitt.

Husordensreglene gjelder både for lagets fellesarealer og for hver andelseiers egne områder.

Det er borettslaverne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at vår felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand.

§ 2. Aktiviteter og støynivå

1. Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.
2. Det skal være ro i leilighetene og oppgangen mellom:

kl. 22.00 - 07.00 på hverdager.

kl. 23.00 - 08.00 helger og helligdager

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

3. Det er heller ikke tillatt med sang, høylydt tale eller bruk av musikkinstrumenter. Radio og TV må også dempes i tidsrommet.
4. Beboere som ønsker å ha festlige lag må følge husordensreglene, samt ta hensyn til de andre i boligen. Hvis dette ikke overholdes vises det til punkt 6.
5. Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter kl. 21.00 skal de naboer som blir sjenert av dette varsles i god tid.
6. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl. 21.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.
7. Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, støyende maskiner, boring, sliping, saging, osv. tillates kun i tidsrom:

Hverdager kl. 07.00 - 21.00

Lørdager kl. 10.00 - 17.00

Søndager og helligdager skal det være ro

8. Styret kan i spesielle tilfeller gi dispensasjoner til avvik fra disse tidspunktene, men da skal det søkes styret i god tid, samt informere berørte naboer.
9. Utvendig bruk av maskiner, redskap, verktøy mm. skal ikke brukes etter kl. 20.00 på hverdager og kl. 17.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være ro.
10. Vaskemaskin, oppvaskmaskin og tørketrommel skal ikke brukes mellom kl. 22.00 – 07.00 alle dager. Gjelder også støvsuging.
11. Bygningsmessig arbeid som medfører forandringer av leilighetene er ikke tillatt uten godkjenning av styret.

§ 3. Ordensvakt - Pliktuke

1. Pliktuke – Ordensvakt går på rundgang blant beboerne og begynner mandag morgen og varer til og med søndag kveld.
Beboer plikter å holde rede på hvilken uke man har ordensvakt.
Se oppslagstavle for rulleringsplan.
2. Sjøppeldunken skal settes ut ved veien av ordensvakten dagen før tømming.
3. Papirdunken er felles ansvar, men ordensvakten skal påse at den er satt ut på riktig dag.
4. Ordensvakten skal etter rullering vaske hovedtrappen fra loftet og ned til kjelleren én gang pr. uke. Husk å rengjøre under metallristen på utsiden foran utgangsdøra.
5. Ordensvakten er ansvarlig for at gårdsplassen holdes rent for søppel, løv mm.
Sørge for å fjerne snø og is, samt strø ved behov.
6. Beboerne plikter å sørge for at dette blir gjort selv om man er bortreist eller av andre grunner er forhindret til å gjøre dette selv. Ved fravær/ferier kan beboerne bytte innbyrdes.
7. Loft og kjeller skal ryddes og rengjøres 1 gang pr halvår og det kan gjøres i felles samarbeid i hvert hus. Dette avtales av beboerne i hvert hus.

§ 4. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

1. Ved vesentlige skader som oppdages eller oppstår i boligen, samt fellesarealer i huset skal det umiddelbart meldes fra til styret.
2. Markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende må ikke settes opp uten en godkjenning fra styret i Borettslaget.
3. Beboer skal sørge for at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
4. Beboer skal opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget. Brann skal alltid meldes fra.
5. Beboer skal straks melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, mus eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
6. Det skal ikke forekomme risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer for beboere i 2. etasje.
7. Verandaen skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
8. Beboer skal påse at brannvarsler i leiligheten fungerer.
9. Beboer er selv ansvarlig for at brannslukningsapparat er oppdatert og i orden.
10. Hver beboer bør vise hensyn til bruk av dusj og fylling av badekar, men det må også være forståelse for at dusjen må brukes til forskjellige tider av døgnet.

§ 5. Grilling

1. Det er forbudt å grille med kull og tennvæske i på verandaene på grunn av den store brannfaren som ligger i å ha åpen ild på verandaene i firemannsboligene.
2. Elektriske griller og gassgriller er det ikke forbud mot å bruke.

§ 6. Fellesarealer

1. Beboerne forplikter til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Dette gjøres den uken beboer har sin ordensuke.
2. Søppeldunken er kun beregnet til husholdningsavfall. Lokket må kunne lukkes.
3. Papirdunken er kun til papir og papp.
4. Glass og metall skal i egen dunk, samt andre farlige gjenstander kastes i egne beholdere for dette formålet som kommunen har satt ut på visse plasser.
5. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Det vil si at beboerne skal ikke benytte utearealet som lagringsplass for hageavfall, materialer, esker, spann eller lignende som kan tenkes å være attraktivt for skadedyr som rotter og mus.
6. Beboerne skal ikke legge ut mat til katter, hunder, fugler mm. da det kommer måker, rotter og andre skadedyr.
7. Kjellerdør skal alltid være låst.
8. Loftdør skal alltid være lukket eller låst.
9. Barn skal ikke leke i trapper, kjeller eller på loft.
10. Det skal kun brukes toalettpapir i WC. Kast ikke andre ting i WC.
11. Trappevinduet skal være forsvarlig lukket og settes kun opp i låsestilling når det er nødvendig å lufte.
12. Loftsvinduet skal være forsvarlig lukket når det regner, snør, samt kraftig vind.
13. Lyspærer til fellesganger og batterier til brannvarsler kan du få utlevert av styreleder.
14. Gårdsplassen skal alltid være tilgjengelig for utrykningskjøretøyer og gjester henvises til å parkere på utsiden av gjerdet.

§ 7. Andre bestemmelser

1. Utendørs tørking av tøy skal ikke forekomme på søndag- og helligdager. Det er tillatt med egne tørkestativ inne på verandaen alle dager
2. Det er ikke lov til å kjøre på gressplen.
3. Plattingen på fellesarealet er laget for sosialt og felles samvær for alle beboerne i borettslaget.
4. Trappegang og inngangsparti er en rømningsvei og skal ikke benyttes til oppbevaring av klær, sko, barnevogner, sykler, møbler, ski og lignende.
5. Det skal ikke oppbevares brennbare materialer i trappeoppganger.
6. Utenfor må sykler m.v. parkeres slik at de ikke sjenerer andre.
7. Ytterdør skal holdes låst fra ca. kl. 22.00 – 07.00 og ordensvakten påser at dette overholdes. Det er ditt ansvar å låse etter deg selv eller hvis du har gjester.
8. Ved lek på fellesområde forlanges det at leken ikke skader borettslaget eller beboer sine eiendeler.
9. Vi har 9 garasjer som leies ut. Beboere må søke skiftelig og blir satt på venteliste for ledig garasje. Garasjen følger ikke leiligheten ved salg eller arv. Garasje nr. 10 er vår fellesbod.

§ 8. Framleie

1. Fremleie av leiligheter eller deler av leiligheter er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Andelseieren er ansvarlig for alle skader og ulemper som borettslaget påføres ved hans fremleie.

§ 9. Brudd på husordensreglene

Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner. Klager over brudd på husordensreglene skal leveres skriftlig til styret.

Nabolagsprofil

Gudevoldveien 10 - Nabolaget Gudeberg/Mineberget - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Brohodet øst	2 min
Totalt 10 ulike linjer	
0.1 km	
Gamlebyen fergeleie	10 min
Linje 803, 805	
0.9 km	
Fredrikstad stasjon	17 min
Linje RE20, RX20	
1.5 km	
Vaterland fergeleie	21 min
Linje 806	
1.8 km	
Fredrikstad bussterminal	6 min
Totalt 29 ulike linjer	
2.7 km	

Skoler

Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-10 ...)	5 min
386 elever, 21 klasser	
0.4 km	
Childrens International School Fredrikstad...	12 min
231 elever, 12 klasser	
1 km	
Cicignon skole (1-10 kl.)	21 min
434 elever, 24 klasser	
1.8 km	
Sagabakken skole (1-7 kl.)	5 min
239 elever, 15 klasser	
2.3 km	
Akademiet vgs. Fredrikstad	16 min
90 elever	
1.4 km	
Hans Nielsen Hauge vgs	5 min

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

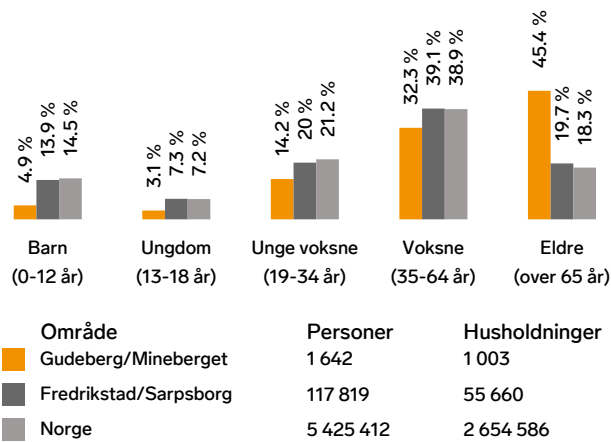
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Gudevold barnehage (1-5 år)	1 min
84 barn	
0.1 km	
Nabbetorp barnehage (1-5 år)	14 min
90 barn	
1.3 km	
Vaterland barnehage (1-5 år)	17 min
22 barn	
1.6 km	

Dagligvare

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



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

-  **Gateparkering**
Lett 90/100
-  **Støynivået**
Lite støynivå 88/100
-  **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100

Sport

- 

Gudeberg barne og ungdomsskole
Aktivitetshall, ballspill

5 min 
0.4 km
- 

Fyrveien balløkke
Ballspill

6 min 
0.4 km
- 

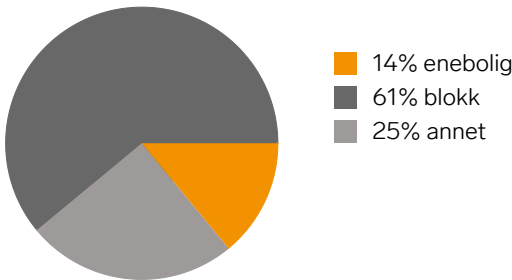
Actic Kongstenhallen

12 min 
- 

Centrum Helsestudio

22 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

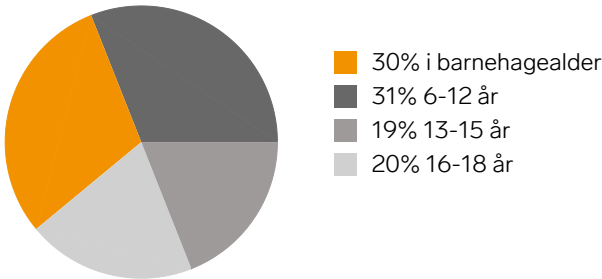
Torvbyen

5 min 
- 

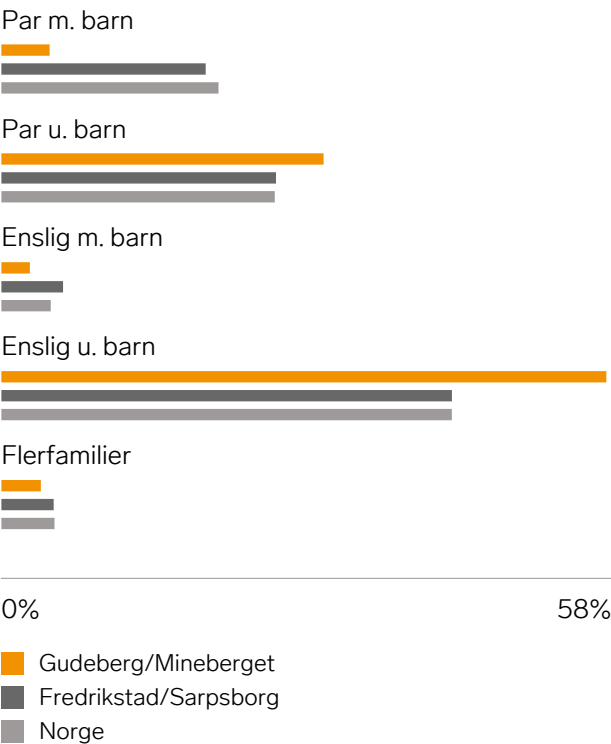
Vitusapotek Svanen - Fredrikstad

6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

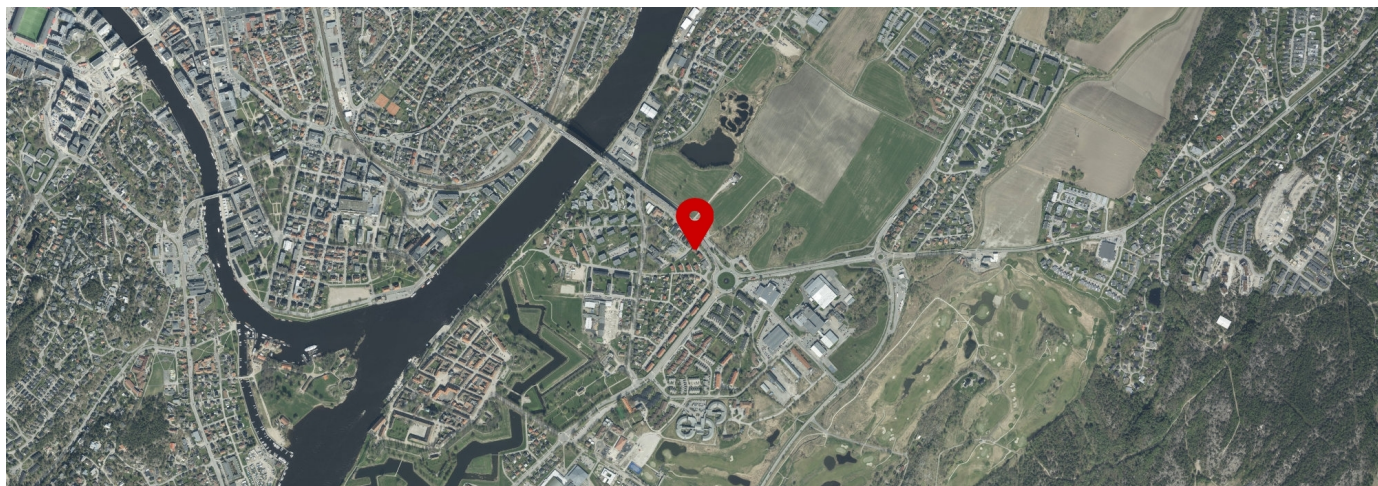


Familiesammensetning



Sivilstand

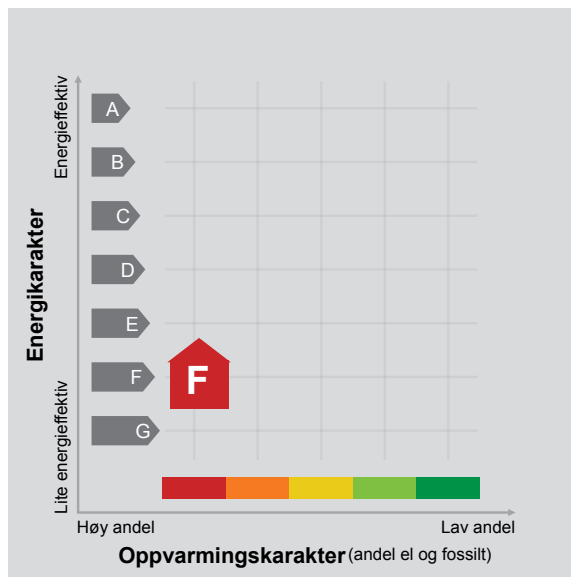
		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	33%	54%
Separert	19%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%



ENERGIATTEST



Adresse	Gudevoldveien 10
Postnummer	1632
Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	303
Bruksnummer	413
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13397864
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-152660
Dato	08.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termografering og tetthetsprøving
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Skifte til sparepærer på utebelysning

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Firemannsbolig
Byggeår 1962
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 85
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.