

Leilighet
Hjortestien 34
1615 Fredrikstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Marcus Winther

Dato: 12/08/2025

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

92825503

marcus@dinboligbistand.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:213, Bnr: 371
Hjemmelshaver:	Simone Resberg Kjølholt
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	7
Byggeår:	2006
Tomt:	2 739 m ²
Kommune:	3107-Fredrikstad

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Simone Resberg Kjølholt
Befaringsdato:	11.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er felles for bebyggelsen, opparbeidet med asfalterte internveier, gressarealer og diverse beplantninger.

OM BYGGEMETODEN:

Rekkehusbebyggelse fordelt på to etasjer. Grunnforhold er ikke kjent, grunnmur av støpt plate på mark med ringmurselementer. Bærende konstruksjoner og etasjeskillere antatt hensyntatt mot brann og lyd.

Yttervegger oppført med isolert bindingsverk som var vanlig ved oppføringsåret, utvendig er det malt trepanel og malte fasadeplater. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm og toppsving med lufteventil i toppen, det registreres datostempling fra byggeår (2006). Ytterdør er også fra byggeår.

Boligen har markplattning mot nord, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på overside. Selger opplyser om at terrassen ble sist beiset i 2024.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Gjennomgående leilighet liggende i 1.etasje. Boligen inneholder, entre/gang, to soverom, bod, bad og åpen-stue kjøkkenløsning. Boligen fremstår modernisert siden byggeår, med normal standard og normal slitasje. Kjøkkenet ble oppgradert av tidligere eier, samt innvendige overflater. Badet er fra byggeår hvor halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått.

ANNET:

OPPVARMING:

-Varmekabler i alle rom, unntatt bod. Peis/ildsted i stue

BOD OG PARKERING:

-Det medfølger egen bod i frittliggende bygg ved siden av, boden er merket med nr 34
-Fast parkeringsplass på overside av bebyggelsen

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Det er ikke fylt ut tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1.ETG

Vegger: Slettmalt og fliser på bad

Tak: Tak-ess

Gulv: Fliser i gang og på bad, belegg i bod og laminat i øvrige rom

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger har ikke utført noen vesentlige endringer under deres eie. Oppgraderinger som har blitt utført av tidligere eier er ukjent og dokumentasjon er ikke innhentet.

FELLESKOSTNADER:

Det opplyses om at det betales totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 078,90,-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etasje	64			30	61	3
SUM BYGNING	64			30	61	3
SUM BRA	64					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Bod		5				5
SUM BYGNING		5				5
SUM BRA	5					

BRA-i:

1.etasje:
 -Gang, bad, bod, to soverom, stue og kjøkken

BRA-e:

1.etasje:
 -Ingen

Annet:
 -Bod

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Takhøyden i boligen er 2,39 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**PLANAVVIK:**

- Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 15mm på strekker under 2 meter og opptil 25mm over lengre strekker der måling kunne utføres
- Målte høydeforskjeller er utenfor akseptabel toleranse for standardens krav for planhet til gulv. Årsak er ukjent, men målte høydeforskjeller kan komme av setninger/bevegelser etter opprinnelig byggeår

GULV:

- Normal slitasje

VEGG/HIMLING:

- Normal slitasje
-

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for bebyggelsen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Selger

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

12/08/2025



Marcus Winther

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Badet er fra 2006 (byggeår).

Fliser på vegger og tak-ess i taket. Badet har servantinnredning med skap og speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassdør og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk i vegg ved dusj og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk på gulv i dusj og hjelpesluk ved toalett/servant.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles ok fall fra vegger og dør mot hjelpesluk, fall i dusj er også ok. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 2,0cm. Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivarettatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2006
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Type membran/tettesjikt som er brukt er ukjent. Badet er oppført før krav til dokumentasjon og uavhengig kontroll.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

- Det ble utført fuktmåling fra tidligere hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(bod) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
- 2 stk plastsluk med funksjonell vannlås, det er påvist membranduk i hjelpesluk, ingen smøremembran

Merknader:

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er også oppført før krav til dokumentasjon og uavhengig kontroll, som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2006

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

EPOQ-kjøkken fra 2020, montert av forrige eier.

Malte slette vegger, tak-ess i taket og laminatgulv. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

-Det er ikke installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm og toppsving med lufterventil i toppen, det registreres datostempling fra byggeår (2006). Ytterdør er også fra byggeår.

- Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringdagen
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Boligen har markplattning mot nord, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på overside. Selger opplyser om at terrassen ble sist beiset i 2024.

-Fundamentering er ukjent og ikke mulig å kontrollere, konstruksjonen og overflater fremstår stabil med normal slitasje iht alder og bruk. Videre normalt vedlikehold må kunne forventes

Merknader:**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2006

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bod, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige installasjoner

-Stoppekran lokalisert i fordelerskap i bod

-Anlegget i boligen nærmere seg over 20 år. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at eldre anlegg kan være en risikokonstruksjon

Merknader:

-Kjøkkenet er pusset opp i senere tid, det er ikke montert automatisk lekkasjesikring

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av kjøkken eller andre vanninstallasjoner. Dokumentasjon er en verifikasjon på at arbeider er fagmessig og riktig utført

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert i bod. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom med sluk.

-En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år

Merknader:

-Over halvparten av forventet bruks og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Ved utskiftning av bereder må den tilkobles med sikkerhetsbryter

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, som styres via sentral i boden.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringdagen

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2006

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2006

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i boden. Anlegget er skjult og det er totalt 13 kurser inkludert hovedsikring.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Vi var i dette anlegget da det var nytt i 2006. Sak fra dengang er avsluttet

Merknader:

-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for installasjon eller arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det er ikke fremlagt tegninger for eiendommen, det er da ukjent om dagens bruk samsvarer med hva som ble byggemeldt

FERDIGATTEST:

-Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:

-Ildsted i stue, siste tilsyn og feiing er ikke opplyst om. Det er da ukjent om det foreligger anmerkninger på bruksenheten

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er også oppført før krav til dokumentasjon og uavhengig kontroll, som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Kjøkkenet er pusset opp i senere tid, det er ikke montert automatisk lekkasjesikring

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av kjøkken eller andre vanninstallasjoner. Dokumentasjon er en verifikasjon på at arbeider er fagmessig og riktig utført

6.2 Varmtvannsbereder

-Over halvparten av forventet bruks og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Ved utskiftning av bereder må den tilkobles med sikkerhetsbryter

Takstmannens vurdering ved TG3:



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1975

Solgrenda Borettslag

Velkommen til årsmøte i Solgrenda 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:

27. juni 2024 kl. 19:00, På Teams: <https://bit.ly/3Vv1nLG>.

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.

Generalforsamling avholdes på Teams

Generalforsamling avholdes på Teams med avstemming direkte i møtet.

Vedlagt link kan benyttes, ellers kan påmelding skje til rådgiver i Obos Kine Ludvigsen på e-post: kine.ludvigsen@obos.no. Da vil du motta egen e-post med innkalling til møtet.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Solgrenda 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 generalforsamlingen.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører 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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christer Øyfoss

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Morten Häbler
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christer Øyfoss (2022-2024)	Hjortestien 28
Styremedlem	Morten Häbler (2022-2024)	Hjortestien 22
Styremedlem	Rino Hermansen (2024-2026)	Hjortestien 26

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Solgrenda Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Solgrenda Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988035718, og ligger i Fredrikstad kommune, gnr. 213, bnr. 371.

Borettslaget 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.

Solgrenda Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid 2023

Planlegge dugnad for montering av vannrenne for drenering av tomt

Planlagt innkjøp av lamper og montering (oppstart etter sommerferien)

Planlegge overtagelse av veibelysning fra kommunen

Reforhandling av avtaler i borettslaget

Sikring av bygningene mot skadedyr

Generelt vedlikehold av bygningsmassen

Prioritering av prosjekt (disponering av midler)

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak regulering av kapitalkostnader.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere forsikringspremie og ikke benyttede poster til vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 57.750 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter

Det er budsjettert kr 204.364 til kommunale avgifter.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Solgrenda Borettslag. Det er budsjettert kr. 107.625 til forsikringspremie.

Lån

Solgrenda Borettslag har følgende lån:

<u>Betegnelse</u>	<u>Rest lånebeløp</u>	<u>Løpetid</u>	<u>Lånetype</u>	<u>Rente</u>
DNB	9 449 498	30 år	Annuitet, kvartalsvis	5,45 %

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnader med kr. 370 per enhet fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Solgrenda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solgrenda Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 14. juni 2024

PricewaterhouseCoopers AS

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

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

SOLGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 988 035 718, KUNDENR. 1975

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		387 227	290 442	387 227	455 371
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		240 943	329 478	161 552	124 101
Fradrag for avdrag på langs. lån	11	-172 798	-232 693	-187 358	-164 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		68 145	96 785	-25 806	-39 899
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		455 371	387 227	361 421	415 472

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	468 574	389 300
Kortsiktig gjeld	-13 203	-2 073
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	455 371	387 227

SOLGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 988 035 718, KUNDENR. 1975

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 151 572	1 010 488	1 071 000	1 231 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 151 572	1 010 488	1 071 000	1 231 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-17 750	-3 600	-3 800	-5 625
Forretningsførerhonorar		-39 385	-37 795	-40 000	-42 000
Konsulenthonorar		0	-1 640	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	4	-298	-52 020	-57 750	-57 750
Forsikringer		-84 343	-78 920	-101 625	-107 625
Festeavgift		-52 434	-52 434	-52 434	-52 434
Kommunale avgifter	5	-188 884	-155 407	-161 639	-204 364
TV-anlegg/bredbånd		-59 725	-48 974	-51 000	-62 711
Andre driftskostnader	6	-25 037	-6 300	-13 500	-54 390
SUM DRIFTSKOSTNADER		-467 856	-437 091	-483 748	-588 899
DRIFTSRESULTAT		683 716	573 398	587 252	642 101
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	3 204	1 075	0	0
Finanskostnader	8	-445 977	-244 995	-425 700	-518 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-442 773	-243 920	-425 700	-518 000
ÅRSRESULTAT		240 943	329 478	161 552	124 101
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		240 943	329 478		

SOLGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 988 035 718, KUNDENR. 1975

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	9	17 974 713	17 974 713
SUM ANLEGGSMIDLER		17 974 713	17 974 713
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 855	138
Forskuddsbetalte kostnader		15 743	13 937
Andre kortsiktige fordringer	10	103 784	22 931
Driftskonto OBOS-banken		303 734	317 033
Innestående i andre banker		36 459	35 261
SUM OMLØPSMIDLER		468 574	389 300
SUM EIENDELER		18 443 287	18 364 013
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		4 164 386	3 923 444
SUM EGENKAPITAL		4 165 586	3 924 644
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	9 449 498	9 622 296
Borettsinnskudd	12	4 740 000	4 740 000
Annen langsiktig gjeld		75 000	75 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 264 498	14 437 296
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 935	0
Leverandørgjeld		35	70
Påløpte renter		4 233	2 003
SUM KORTSIKTIG GJELD		13 203	2 073
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 443 287	18 364 013
Pantstillelse	13	19 740 000	19 740 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 13.06.2024
Styret i Solgrenda Borettslag

Christer Øyfoss /s/

Morten Häbler /s/

Rino Hermansen /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.

FORDRINGER

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

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Renter	537 919
Felleskostnader	532 800
Kapitalkostnader, avregning lån	80 853
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 151 572

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 750.

NOTE: 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-298
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-298

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

NOTE: 5**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-36 864
Vann- og avløpsavgift	-127 548
Renovasjonsavgift	-24 472
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-188 884

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 749
Driftsmateriell	-368
Snørydding	-7 500
Andre fremmede tjenester	-175
Andre kontorkostnader	-88
Bank- og kortgebyr	-2 158
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-25 037

NOTE: 7**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 751
Renter bank	1 198
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	255
SUM FINANSINTEKTER	3 204

NOTE: 8**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-445 977
SUM FINANSKOSTNADER	-445 977

NOTE: 9**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	17 940 000
Rehabilitering	34 713
SUM BYGNINGER	17 974 713

Tomten er festet av Østlandske Tomteselskap AS

Gnr.213/bnr.371

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

NOTE: 10**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, lån	103 784
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	103 784

NOTE: 11**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DnB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-10 124 226
Nedbetalt tidligere	501 930
Nedbetalt i år	172 798
	-9 449 498
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 449 498

NOTE: 12**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-4 740 000
SUM BORETTINNSKUDD	-4 740 000

NOTE: 13**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 740 000
Pantelån	9 449 498
TOTALT	14 189 498

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	17 974 713
TOTALT	17 974 713

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring (35704) med polisenummer SP606272. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.06.24

Selskapsnummer: 1975 Selskapsnavn: Solgrenda 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.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1975

SOLGRENDA 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 generalforsamlingen.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitne velge spå generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallelsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2024

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Solgrenda - årsregnskap 2024 med revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden 2024/2025 foreslås satt til kr 0.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 0.

Sak 7

Uteområder

Forslag fremmet av:

Tuva Birgitte Hjelmeland

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Opplever at det ser veldig ustelt og lite forseggjort spesielt rundt parkeringsplassen. Søppel rundt søppeldunker, avfall som ikke skal sorteres hos oss, men som eier selv må kvitte seg med på øra, ikke lys i utelykta, ødelagt og åpen bod osv.

Styrets innstilling

Det foreligger en plan om å sette opp en bod og støpe et fundament for den. Styret ønsker innspill på plassering. Se vedlagte skisse.

Forslag til vedtak

Kanskje en dugnad kunne vært mulig for å rydde opp i dette. Og kjøpt en ny utebod for å få i orden en plass til alt utstyret som nå ligger åpent og utenfor nåværende bod.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

På valg: Morten Häbler. I tillegg skal det velges et varamedlem.

Innstilling

Styret ønsker Jan Tore Monstad som styremedlem, og Renate Amelia Beck som varamedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Tore Monstad

Jan Tore har erfaring med styrearbeid og ønsker å bidra til fellesskapet vårt.

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Renate Amelia Beck

Renate Amelia har ytret et ønske om å bidra til fellesskapet vårt, og styret ønsker initiativet velkommen.



Til generalforsamlingen i Solgrenda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solgrenda 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 avviklet.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 14. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

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

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

SOLGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 988 035 718, KUNDENR. 1975

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		455 371	387 227
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		173 773	240 943
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-157 995	-172 798
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		15 777	68 145
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		471 149	455 371
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		493 180	468 574
Kortsiktig gjeld		-22 031	-13 203
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		471 149	455 371

SOLGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 988 035 718, KUNDENR. 1975

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 278 171	1 151 572	1 231 000	1 362 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 278 171	1 151 572	1 231 000	1 362 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-7 000	-17 750	-5 625	-7 000
Forretningsførerhonorar		-41 470	-39 385	-42 000	-46 000
Konsulenthonorar	4	-8 830	0	-2 000	-6 000
Drift og vedlikehold	5	-28 814	-298	-57 750	-51 000
Forsikringer		-92 616	-84 343	-107 625	-112 000
Festeavgift		-52 434	-52 434	-52 434	-52 000
Kommunale avgifter	6	-226 568	-188 884	-204 364	-265 000
TV-anlegg/bredbånd		-62 971	-59 725	-62 711	-66 000
Andre driftskostnader	7	-51 890	-25 037	-54 390	-69 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-572 594	-467 856	-588 899	-674 000
DRIFTSRESULTAT		705 577	683 716	642 101	688 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	3 137	3 204	0	0
Finanskostnader	9	-534 942	-445 977	-518 000	-527 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-531 805	-442 773	-518 000	-527 000
ÅRSRESULTAT		173 773	240 943	124 101	161 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		173 773	240 943		

SOLGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 988 035 718, KUNDENR. 1975

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	17 974 713	17 974 713
SUM ANLEGGSMIDLER		17 974 713	17 974 713
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 040	8 855
Forskuddsbetalte kostnader		16 152	15 743
Andre kortsiktige fordringer	11	197 483	103 784
Driftskonto OBOS-banken		228 460	303 734
Innestående i andre banker		38 045	36 459
SUM OMLØPSMIDLER		493 180	468 574
SUM EIENDELER		18 467 893	18 443 287
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		4 338 159	4 164 386
SUM EGENKAPITAL		4 339 359	4 165 586
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	9 291 503	9 449 498
Borettsinnskudd	13	4 740 000	4 740 000
Vedlikeholdsavsetning		75 000	75 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 106 503	14 264 498
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35	8 935
Leverandørgjeld		19 102	35
Påløpte renter		2 894	4 233
SUM KORTSIKTIG GJELD		22 031	13 203
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 467 893	18 443 287
Pantstillelse	14	19 740 000	19 740 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 10.4.2025
Styret i Solgrenda Borettslag

Christer Øyfoss /s/

Rino Hermansen /s/

Morten Häbler /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Lånekostnad	598 392
Felleskostnader	586 080
Kapitalkostnader, avregning lån	93 699
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 278 171

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 830
SUM KONSULENTHONORAR	-8 830

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 209
Drift/vedlikehold VVS	-10 505
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 250
Kostnader dugnader	-1 850
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-28 814

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-36 864
Vann- og avløpsavgift	-161 715
Renovasjonsavgift	-27 989
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-226 568

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-49 266
Andre fremmede tjenester	-269
Andre kontorkostnader	-195
Bank- og kortgebyr	-2 160
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-51 890

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	3 091
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	46
SUM FINANSINNTEKTER	3 137

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-534 096
Renter på leverandørgjeld	-846
SUM FINANSKOSTNADER	-534 942

NOTE: 10**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	17 940 000
Rehabilitering	34 713
SUM BYGNINGER	17 974 713

Tomten er festet av Østlandske Tomteselskap AS

Gnr.213/bnr.371

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

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, lån	197 483
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	197 483

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Dnb Bank Asa	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig	-10 124 226
Nedbetalt tidligere	674 728
Nedbetalt i år	157 995
	-9 291 503
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 291 503

NOTE: 13**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-4 740 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-4 740 000

NOTE: 14**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 740 000
Pantelån	9 291 503
TOTALT	14 031 503

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

Bygninger	17 974 713
TOTALT	17 974 713

Resultatanalyse 2024

Solgrenda Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 278 171	1 231 000	-47 171	-4 %
Sum driftsinntekter	1 278 171	1 231 000	-47 171	-4 %
Driftskostnader				
Revisjonshonorar	-7 000	-5 625	1 375	-24 %
Forretningsførerhonorar	-41 470	-42 000	-530	1 %
Konsulenthonorar	-8 830	-2 000	6 830	-342 %
Drift og vedlikehold	-28 814	-57 750	-28 936	50 %
Forsikringer	-92 616	-107 625	-15 009	14 %
Festeavgift	-52 434	-52 434	0	0 %
Kommunale avgifter	-226 568	-204 364	22 204	-11 %
TV-anlegg/bredbånd	-62 971	-62 711	260	0 %
Andre driftskostnader	-51 890	-54 390	-2 500	5 %
Sum driftskostnader	-572 594	-588 899	-16 305	3 %
Driftsresultat	705 577	642 101	-63 476	-10 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	3 137	0	-3 137	100 %
Finanskostnader	-534 942	-518 000	16 942	-3 %
Res. finansinnt./-kostnader	-531 805	-518 000	13 805	-3 %
Årsresultat	173 773	124 101	-49 672	-40 %

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.06.25

Selskapsnummer: 1975 Selskapsnavn: SOLGRENDA 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 Solgrenda Borettslag

organisasjonsnummer 988 035 718

vedtatt på konstituerende generalforsamling og sist endret på generalforsamling 30.juni 2021.

§ 1 Formål

Solgrenda Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom.

§ 2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i Fredrikstad kommune og har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

§ 3 Andeler og andelseiere

Borettslaget har 12 andeler hvor hver andel er pålydende kr. 100,-. Lagets totale andelskapital er således kr. 1.200,-.

§ 4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av § 5-4 til § 5-6 i lov om borettslag.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 5 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand.

Vedlikeholdet omfatter nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, veier, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også beising/maling av egen bolig samt egen garasje. Beis/maling og annet malerutstyr holdes av borettslaget. I tillegg skal andelseieren vedlikeholde sin naturlige del av fellesområdet/grøntanlegget.

Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-14.

§ 6 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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.

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

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.

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke opp fyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

§ 7 Pålegg om salg 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

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 laget rett til å kreve andelen solgt.

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.

§ 8 Felleskostnader og pantessikkerhet

8-1 Felleskostnader

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

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

8-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

§ 9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

9-2 Styrets oppgaver

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.

9-3 Styrets vedtak

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.

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 laget 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,
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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

§ 10 Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10-3 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

10-4 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

§ 11 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 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 andre andelseiere eller laget.

§ 12 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

Protokoll til årsmøte 2024 for Solgrenda Borettslag

Organisasjonsnummer: 988035718

Møtet ble avholdt 27. juni kl. 19:00, På Teams: <https://bit.ly/3Vk1nLG>.

Antall stemmeberettigede som deltok: 4

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:

Kine Ludvigsen er foreslått 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 Ludvigsen er foreslått som protokollfører og Christer Øyfoss og Rino Hermansen er foreslått som protokollvitne.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

 Vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Christer Øyfoss

Følgende stilte til valg:

Christer Øyfoss

Styremedlem (1 år)Følgende ble valgt:

Morten Häbler

Følgende stilte til valg:

Morten Häbler

Signering av protokoll:

Kine Ludvigsen /s/
Møteleder/ protokollfører

Christer Øyfoss /s/
Protokollvitne

Rino Hermansen/s/
Protokollvitne

Protokoll til årsmøte 2025 for SOLGRENDA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 988035718

Møtet ble avholdt 23. juni kl. 17:00,

[https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_OWQ1ZTc1ZWItODkzNy00NDIILWFiZjQtODQ0NTFmMzgwOGUx%](https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_OWQ1ZTc1ZWItODkzNy00NDIILWFiZjQtODQ0NTFmMzgwOGUx%3Fcontext=...)

Antall stemmeberettigede som deltok: 5

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:

Møteleder velges på generalforsamlingen, foreslår Christer Øyfoss.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Fører av protokollen og protokollvitne velges på generalforsamlingen.

✓ Vedtatt. Jan Edvin Blomkvist er foreslått som protokollfører. Og Renate Beck er foreslått som protokollvitne.

4. Godkjenning av møteinnkallelsen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallelsen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret for perioden 2024/2025 foreslås satt til kr 0.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 0.

✓ Vedtatt.

7. Uteområder

Fremmet av: Tuva Birgitte Hjelmeland

Opplever at det ser veldig ustelt og lite forseggjort spesielt rundt parkeringsplassen. Søppel rundt søppeldunker, avfall som ikke skal sorteres hos oss, men som eier selv må kvitte seg med på øra, ikke lys i utelykta, ødelagt og åpen bod osv.

Styrets innstilling

Det foreligger en plan om å sette opp en bod og støpe et fundament for den. Styret ønsker innspill på plassering. Plassering ved parkeringsplass mot skogen ved postkassestativet foreslåes. Makspris er satt til 100.000,- men antar at vi vil benytte mindre.

Forslag til vedtak:

Kanskje en dugnad kunne vært mulig for å rydde opp i dette. Og kjøpt en ny utebod for å få i orden en plass til alt utstyret som nå ligger åpent og utenfor nåværende bod.

✓ Vedtatt. I henhold til styrets innstilling.

8. Valg av tillitsvalgte

På valg: Morten Häbler. I tillegg skal det velges et varamedlem.

Innstilling

Styret ønsker Jan Tore Monstad som styremedlem, og Renate Amelia Beck som varamedlem.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jan Tore Monstad

Følgende stilte til valg:

Jan Tore Monstad

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Renate Amelia Beck

Følgende stilte til valg:

Renate Amelia Beck

Protokollen signeres av:

Christer Øyfoss /s/
møteleder

Jan Edvin Blomkvist /s/
protokollfører

Renate Amelia Beck /s/
protokollvitne

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Solgrenda Borettslag

Organisasjonsnummer: 988035718

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 11. mars kl. 20:00 til 14. mars kl. 20:00 og møtet ble avholdt 11. mars 2024, Google Meet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Christer Øyfoss er valgt som møteleder.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Signatur til protokollen kan i utgangspunktet hvilke som helst møtedeltagere velges til å gjøre, men med forhåndsavtalt tilstedeværelse samt en innarbeidet rutine for bruk av digitale signaturer igjennom styrearbeidet, vil styrets anbefaling gjøre møtet kortere i tillegg til å bidra til mindre etterarbeid.

Styret anbefaler å velge Morten Häbler og Rino Hermansen til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Morten Häbler og Rino Hermansen er valgt til å signere protokollen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av styremedlem

Solgrenda borettslag trenger ett nytt styremedlem, som velges inn for 2 år av gangen.

Innstilling

Solgrenda borettslag trenger et nytt styremedlem, og styret foreslår Rino som kandidat for styrevervet.

Gitt hans rolle som varamedlem i styret og pågående arbeidsoppgaver for borettslaget er han som et fullverdig styremedlem å regne, og det er ønskelig å få det formalisert.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Rino Hermansen (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Rino Hermansen

Signering av protokollen:

Christer Øyfoss /s/
Møteleder

Morten Häbler /s/
Protokollvitne

Rino Hermansen /s/
Protokollvitne

Foss & Co Østfold AS - Eiendomsmegling
Foss & Co Østfold AS - Eiendomsmegling (partners) v/Kari-Mette Wernersen
Storgata 30, 1607 FREDRIKSTAD
E-post: kari-mette.w@fossco.no

Deres ref.: 206250037 . Vår ref.: 1975-1-07

Dato: 23.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Solgrenda Borettslag
Organisasjonsnr: 988035718
Andelseier: Kjølholt, Simone Resberg
Medeier:
Leilighetsnummer: 07
Adresse: Hjortestien 34, 1615 FREDRIKSTAD
Andelsnummer: 7
Gnr. 213
Bnr. 371
Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: - polisenummer .
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Solgrenda Borettslag har lån i DnB. Lånet betales av andel: 1,2,3,5,6,7,8,9,10,11,12. Beløpet som innbetales justeres av styret etter rentesats fra banken. Forsikringsavtale: If.. avtale nr.SP606272 Andelseiere må søke styret om bruksoverlating, dvs. å leie ut eller låne ut boligen for en periode. Dette er i tråd med bestemmelser i borettslagsloven. Borettslaget har besluttet å oppføre en felles bod på egen tomt for utstyr etc. i 2025/2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Dnb Bank Asa
Lånenr.:	16362519997
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo	9 208 284,64
Innfrielsesdato:	30.06.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 078,90,-
Herav:

Lån leiligheter	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	1 398,40	
	4 680,50	

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:	261,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 097,-
Annen formue:	39 261,-
Gjeld:	270 309,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Dnb Bank Asa
Lånenummer:	16362519997
Restsaldo:	224 584,54
Kapitalkostnader:	4 267,10

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 224 584,54,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jan Edvin Blomkvist pr. e-post: jan.edvin.blomkvist@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Christer Øyfoss, e-post: solgrenda@styrommet.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 styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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 er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

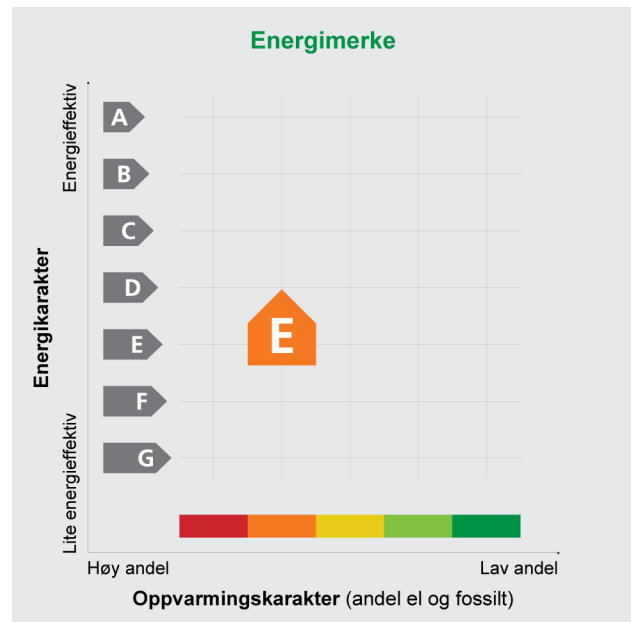


Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

ENERGIATTEST

Adresse	hjordestien 34
Postnr	1615
Sted	Fredrikstad
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	213
Bnr.	371
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1418379
Dato	30.06.2022



Innmeldt av Nina Iren Aakre Johannessen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no

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)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2007

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 64

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved

Ventilasjon: Kun naturlig

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: hjortestien 34
Postnr/Sted: 1615 Fredrikstad
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 30.06.2022 13:12:29
Energimerkenummer: A2022-1418379
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Nina Iren Aakre Johannessen

Gnr: 213
Bnr: 371
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 1: 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.

Brukertiltak**Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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. Montér 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 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. Kjøl- 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.

Tips 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

Egenerklæring

Hjortestien 34, 1615 FREDRIKSTAD

07 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hjortestien 34	Hjortestien 34	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eier har bodd her i 3 år, sammenhengende

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 3012627

Informasjon om selger

Selger

Kjølholt, Simone Resberg

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre. Har ikke observert noen i min leilighet, men på grunn av at det var i andre leiligheter var Anticimex her i mars og gjorde tiltak.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



Forsikringsnummer 95136448

Egenerklærings skjema

Name

Date

Kjølholt, Simone Resberg

2025-08-07

Identification

 **bankID** Kjølholt, Simone Resberg



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Kjølholt, Simone Resberg

07/08-2025
11:10:23

BANKID

Hjortestien 34

Nabolaget Ambjørnrød/Krabberød - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hjortestien Linje 7	3 min	0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	11 min	6.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min	

Skoler

Ambjørnrød skole (1-7 kl.) 259 elever, 14 klasser	7 min	0.6 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 484 elever, 30 klasser	3 min	2.3 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	6 min	4 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	9 min	5 km

«Flott, rolig og velstelt nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

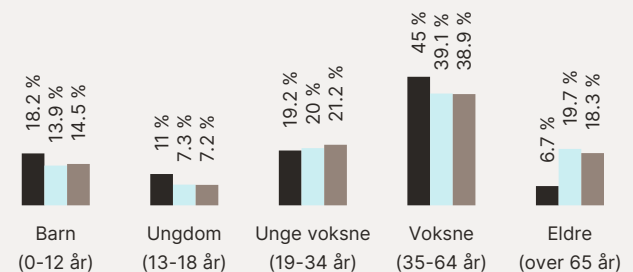


Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ambjørnrød/Krabberød	1 963	736
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Ambjørnrød barnehage (0-5 år) 105 barn	7 min	0.6 km
Lyngmo Solkollen barnehage (0-5 år) 51 barn	13 min	1.1 km
Villa Øst barnehage (0-5 år) 27 barn	22 min	1.9 km


Dagligvare


Kiwi Veum	19 min	
Coop Extra Christianslund PostNord	5 min	3.7 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

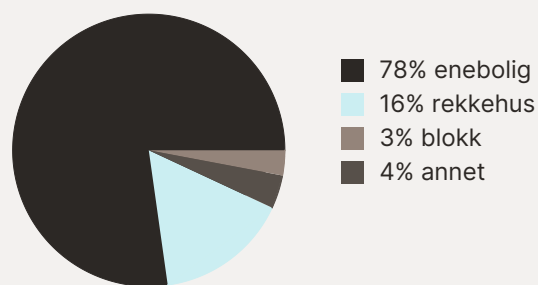
 Støynivået
Lite støynivå 93/100

 Trafikk
Lite trafikk 90/100

Sport

-  Ambjørnrød skole 5 min 
Aktivitetshall, ballspill, friidrett 0.5 km
-  Skogstrandbanen 19 min 
Ballspill, fotball 1.6 km
-  Friskis & Sveltis Fredrikstad 8 min 
-  EVO Fredrikstad 8 min 

Boligmasse







«Et trygt, barnevennlig område med hyggelige mennesker. Anbefales på det sterkeste! ;»

Sitat fra en lokalkjent



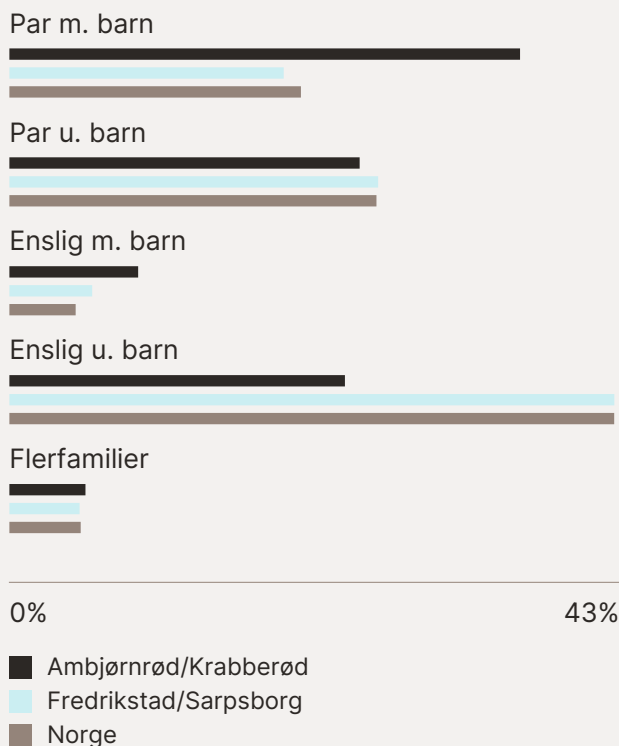
Varer/Tjenester

-  Torvbyen 9 min 
-  Boots apotek Fredrikstad 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

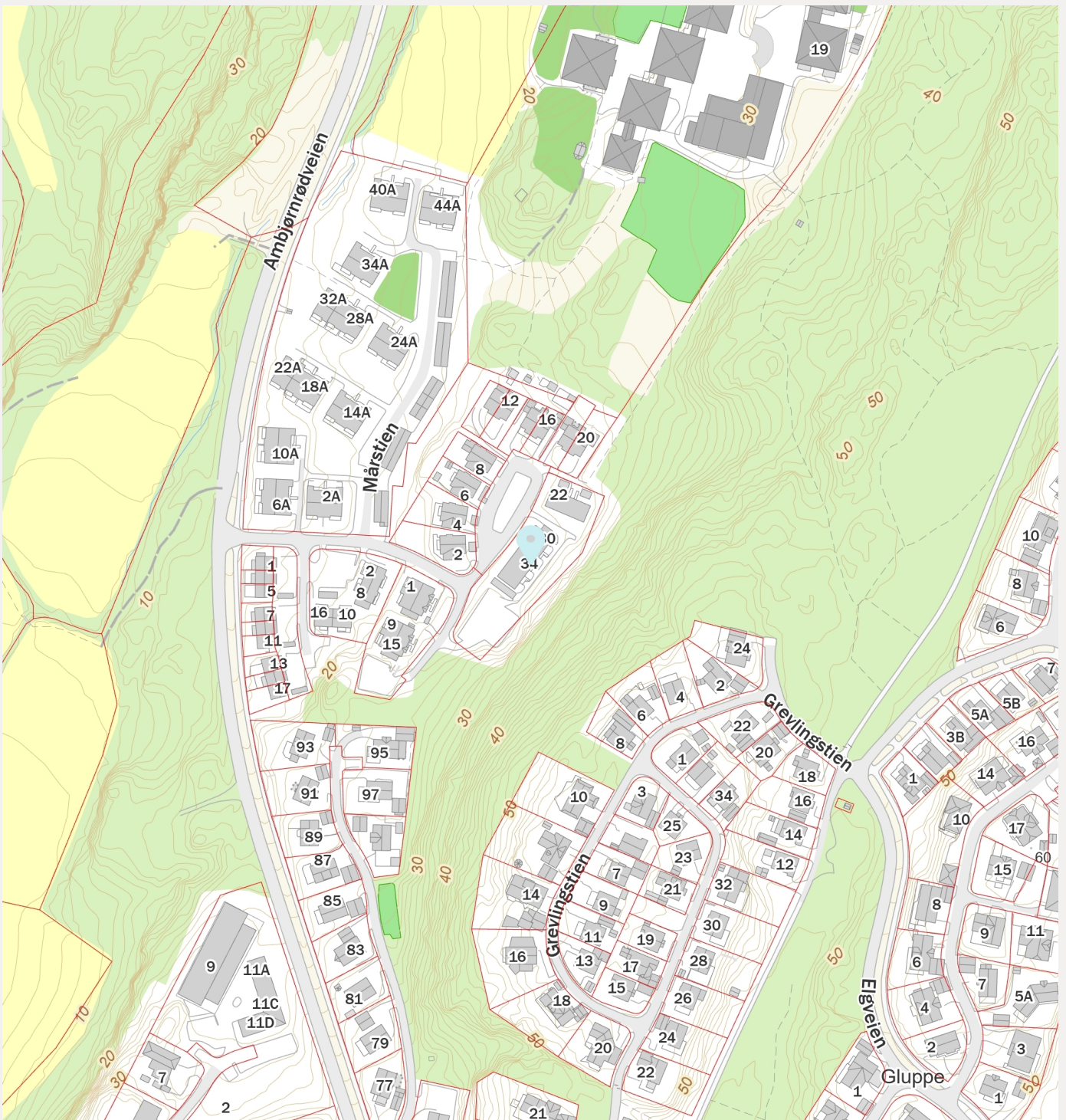


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Hjortestien 34

Nabolaget Ambjørnrød/Krabberød - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Offentlig transport

Hjortestien Linje 7	3 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	11 min 6.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

Skoler

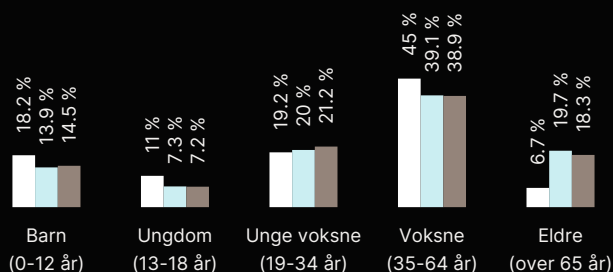
Ambjørnrød skole (1-7 kl.) 259 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 484 elever, 30 klasser	3 min 2.3 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	6 min 4 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	9 min 5 km

«Flott, rolig og velstelt
nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ambjørnrød/Krabberød	1 963	736
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ambjørnrød barnehage (0-5 år) 105 barn	7 min 0.6 km
Lyngmo Solkollen barnehage (0-5 år) 51 barn	13 min 1.1 km
Villa Øst barnehage (0-5 år) 27 barn	22 min 1.9 km

Dagligvare

Kiwi Veum	19 min
Coop Extra Christianslund PostNord	5 min 3.7 km



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