


Tilstandsrapport

 Leilighet

 Regimentveien 15, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 603, bnr. 316, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 20.02.2026

Rapportdato: 27.02.2026

Oppdragsnr.: 11411-2957

Referansenummer: X03771

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Sigurd Grydeland



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Grydeland Eiendom

Takstforetak



Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no

922 21 119



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2.etg beliggende i Regimentveien 15. Eiendommen har en carport med bod.

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet.

Boligen varmes opp med varmekabel, panelovn og vedovn.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1.

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

Leilighet - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er tekket med papp / folie.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med liggende trepanel. Overflatebehandlet.

Pulttak takkonstruksjon.

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Det opplyses at et vindu er byttet etter byggeår.

Dette som en forsikringsak.

Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

Fra stue er det utgang til en terrasse på ca10 m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Boligens p-rom har parkett og fliser på gulv.

Vegger er med malte plater og fliser.

Himling er med malte plater.

Sprekk i overganger tak / vegg enkelte steder.

Sprekk i takplate i stue. Det opplyses at sprekk i himling i stue skal utbedres i regi av utbygger.

Isolert rørrør med vedovn i stue.

Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 40 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Nedsenk i dusjnise.

Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindelse av ferdigattest.

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

Balansert ventilasjon.

Hulltaking er unnlatt fordi den bygningsfaglige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen er nylig oppført eller renoveret og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndgrep blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, micro, komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøøl/frys. Komfyrvakt og kjøkkenventilator via balansert ventilasjon over kokeplass.

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap på bad.

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

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

Synlige avløpsrør i pvc plast.

Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg.

Vvb på ca 180 plasert på bad.

40 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

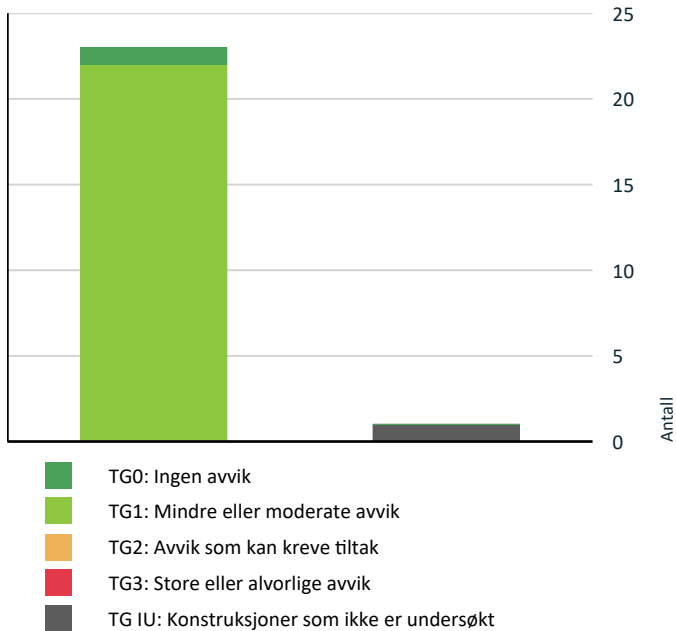
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2022

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekket med papp / folie.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med liggende trepanel. Overflatebehandlet.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttak takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Det opplyses at et vindu er byttet etter byggeår. Dette som en forsikringsak.

Dører

Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det utgang til en terrasse på ca10 m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

INNVENDIG

Overflater

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

Sprekk i overganger tak / vegg enkelte steder.

Sprekk i takplate i stue. Det opplyses at sprekk i himling i stue skal utbedres i regi av utbygger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Pipe og ildsted

Isolert rørrør med vedovn i stue.

Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 40 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Nedsenk i dusjnise.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindelse av ferdigattest.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er unnlatt fordi den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen er nylig oppført eller renoveret og har våtromsertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndgrep blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Integriert platetopp, micro, komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Komfyrvakt og kjøkkenventilator via balansert ventilasjon over kokeplass.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap på bad.

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

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



Tilstandsrapport

📍 TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i pvc plast.

📍 TG 1 Ventilasjon

Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg.

📍 TG 1 Varmtvannstank

Vvb på ca 180 plasert på bad.

Elektrisk anlegg

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

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

40 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

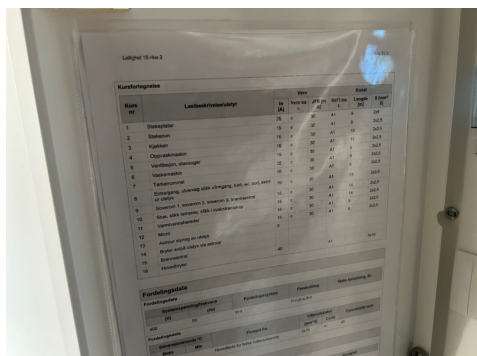
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne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

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. På generelt grunnlag anbefales det alltid en el-sjekk av boligen ved salg.



Tilstandsrapport



Løstgull 15 Hs 2

Kunnsforingsgrad	Kunnsforingsgrad	Vann		Kull	
		10	20	10	20
1	Dampisoler	10	20	10	20
2	Isolasjon	10	20	10	20
3	Vindisolasjon	10	20	10	20
4	Vindisolasjon, kledning	10	20	10	20
5	Vindisolasjon	10	20	10	20
6	Vindisolasjon	10	20	10	20
7	Takbelegg	10	20	10	20
8	Etasjer, utgang, vindfang, tak, ut, inn	10	20	10	20
9	Etasjer, utgang, vindfang, tak, ut, inn	10	20	10	20
10	Etasjer, utgang, vindfang, tak, ut, inn	10	20	10	20
11	Etasjer, utgang, vindfang, tak, ut, inn	10	20	10	20
12	Etasjer, utgang, vindfang, tak, ut, inn	10	20	10	20
13	Etasjer, utgang, vindfang, tak, ut, inn	10	20	10	20
14	Etasjer, utgang, vindfang, tak, ut, inn	10	20	10	20
15	Etasjer, utgang, vindfang, tak, ut, inn	10	20	10	20
16	Etasjer, utgang, vindfang, tak, ut, inn	10	20	10	20
17	Etasjer, utgang, vindfang, tak, ut, inn	10	20	10	20
18	Etasjer, utgang, vindfang, tak, ut, inn	10	20	10	20
19	Etasjer, utgang, vindfang, tak, ut, inn	10	20	10	20
20	Etasjer, utgang, vindfang, tak, ut, inn	10	20	10	20

Ferdigingsgrad

Ferdigingsgrad	Ferdigingsgrad	Ferdigingsgrad	Ferdigingsgrad
100	100	100	100
100	100	100	100
100	100	100	100
100	100	100	100

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	99			99	10
1.Etasje		5		5	
SUM	99	5			10
SUM BRA	104				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, toalettrom, soverom 3, teknisk rom, kjøkken, stue		
1.Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	603	316		11	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Regimentveien 15

Hjemmelshaver

Olsen Madelen Skjærli, Alfredsen Ulrik Larsen

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt er felles arealer.

Tinglyste/andre forhold

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

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

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XO3771>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 603 Bnr.: 316 Fnr.: Snr.: 11

Adresse(r):

Gateadresse: Regimentveien 15
Gatenr: 31150
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:17.02.2026 kl.
14.54

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/738838-1/200 05.07.2022 HJEMMEL TIL

21:00

EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 4 448 000

Omsetningstype: Fritt salg

ALFREDSEN ULRIK LARSEN

F.NR.: IDEELL:

1/2

OLSEN MADELEN SKJÆRLI

F.NR. IDEELL:

1/2

PENGEHEFTELSE

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

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2022/738874-1/200 05.07.2022
21:00 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK
Pantaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Pantaver: DNB
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

SERVITUTTER

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

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2021/537603-1/200 06.05.2021
21:00 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
SNR: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 99/3654

2024/2809-1/200 01.01.2024
00:00 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 603 BNR: 316
FNR: 0 SNR: 11

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613270607
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 973871714
 Navn FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK
 Adresse Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 912405532
 Navn HAUGSTENÅSEN UTVIKLING AS
 Bruksenhet Adresse PB 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert


Knr	Gnr	Bnr
3004	603	316

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3004	603	316	0	1	99 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	2	78 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	3	99 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	4	78 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	5	78 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	6	99 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	7	78 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	8	99 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	9	99 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	10	78 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	11	99 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	12	78 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	13	78 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	14	99 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	15	78 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	16	99 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	17	99 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	18	78 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	19	99 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 537603 Tinglyst: 06.05.2021
 STATENS KARTVERK



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3004	603	316	0	20	78 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	21	78 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	22	99 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	23	78 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	24	99 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	25	99 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	26	78 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	27	99 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	28	78 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	29	78 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	30	78 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	31	99 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	32	78 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	33	99 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	34	78 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	35	78 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	36	78 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	37	99 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	38	78 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	39	99 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	40	78 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	41	78 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	603	316	0	42	78 / 3654	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglyingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn Fredrikstad	Kommunens adresse Postboks 1405, 1602 Fredrikstad	Kontaktperson <i>A. Skaver</i>

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn OBOS Block Watne AS avd Viken Sør	Fødselsnr./Org.nr. 968757954	E-postadresse perage.bergstrom@obos.no	
Adresse Yvenveien 12	Postnummer 1715	Poststed Yven	Telefonnummer 9706 0977

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 3004	Kommunens navn Fredrikstad	Gårdsnr. 603	Bruksnr. 316	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
912405532	Haugstenåsen Utvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	99	B	13	B	78	B	25	B	99	B	37	B	99	B	49			
2	B	78	B	14	B	99	B	26	B	78	B	38	B	78	B	50			
3	B	99	B	15	B	78	B	27	B	99	B	39	B	99	B	51			
4	B	78	B	16	B	99	B	28	B	78	B	40	B	78	B	52			
5	B	78	B	17	B	99	B	29	B	78	B	41	B	78	B	53			
6	B	99	B	18	B	78	B	30	B	78	B	42	B	78	B	54			
7	B	78	B	19	B	99	B	31	B	99	B	43				55			
8	B	99	B	20	B	78	B	32	B	78	B	44				56			
9	B	99	B	21	B	78	B	33	B	99	B	45				57			
10	B	78	B	22	B	99	B	34	B	78	B	46				58			
11	B	99	B	23	B	78	B	35	B	78	B	47				59			
12	B	78	B	24	B	99	B	36	B	78	B	48				60			
Sum tellere:		3654		Nevner =		3654													

Dato <i>23.3.2021</i>	Innsenderens underskrift <i>Petge Bryche</i>
--------------------------	---

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egnerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egnerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

23.3.2021

Innsenderens underskrift

Petge Begelin

8. Vedlegg som skal følge søknaden

- Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- Sameiets vedtekter
- Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

-
- Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen


10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
SKI 2/3-21	Per Nesbakken	Haugstenåsen Utvikling AS v/Per Nesbakken
VÅREN 22/3-21	Bent Drageset	Haugstenåsen Utvikling AS v/Bent Drageset

11. Kommunens saksbehandling

- Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

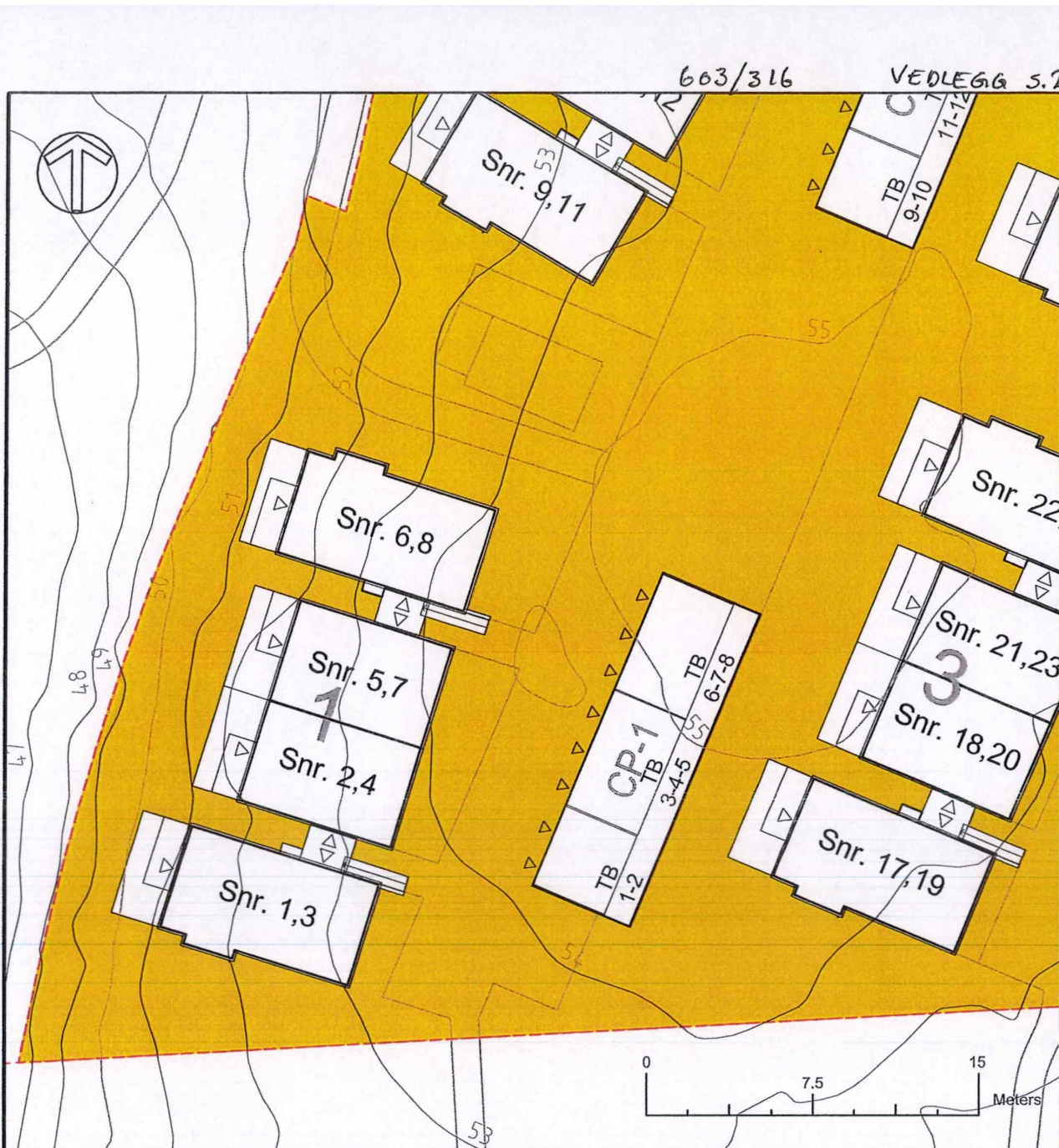
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3004	FREDRIKSTAD	603	316	
Dato	Underskrift	Stempel		
15.04.21	A. Skårer			

Dato	Innsenderens underskrift
23.3.2021	Perge Bey-Sørensen



OBOS TYRHELINGA - Begbyåsen		1239 A40		1239 A41	
Blaik Videne		1239 A40		1239 A41	
Fredrikstad kommune		1239 A40		1239 A41	
BYGGEPLAN		1239 A40		1239 A41	
DELPLAN - BK1		1239 A40		1239 A41	
Seksjoneringsplan		1239 A40		1239 A41	
Gnr. 603 Bnr. 316		1239 A40		1239 A41	
Multiconsult		1239 A40		1239 A41	
10209378-01		1239 A40		1239 A41	
L-113		1239 A40		1239 A41	

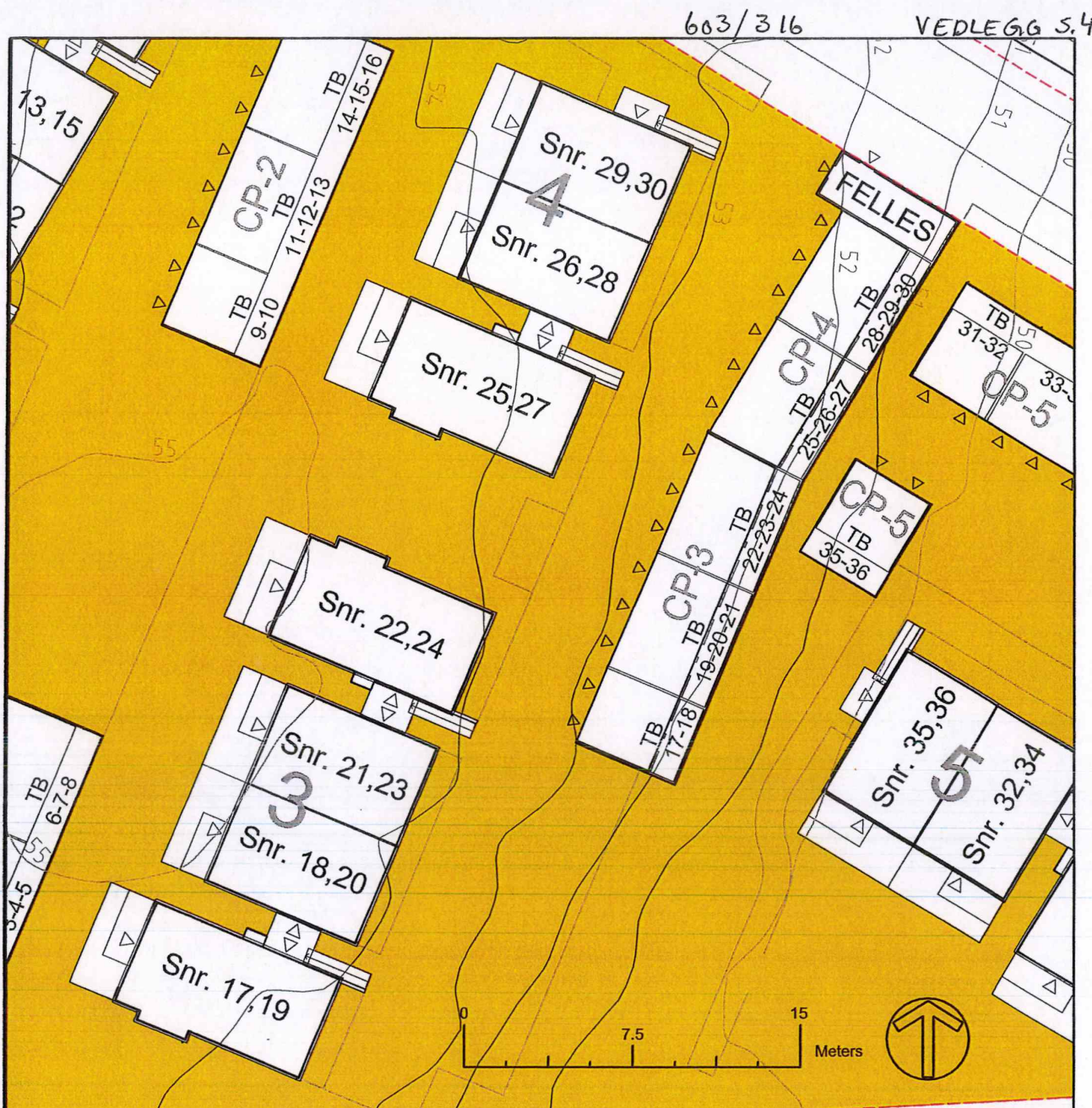
OMRIS AV BYGNING
 FELLESAREALER





Rev.	Beskrivelse.	Dato.	Tegn.	Kontr.	Godkj.
OBOS TYRIHELLINGA - Begbyåsen Block Watne Fredrikstad kommune		Original format A4	Fag LARK		
BYGGEPLAN DELPLAN - BK1 Gnr.603 Bnr.316 Hjelpetegning Seksjon 1-8		Tegningens filnavn Lay_seksjoneringsplan.dwg	Underlagets filnavn t_seksjoneringsplan		
		Målestokk 1:400 (A4)			
 Nedre Skøyen vei 2, 0276 Oslo Tlf. 21 58 50 00 - Fax: 21 58 50 01		Dato 16.03.2021	Konstr./Tegnet OLEK	Kontrollert ABDR	Godkjent THN
		Oppdragsnr. 10209378-01	Tegningsnr. L-114	Rev.	



Rev.	Beskrivelse.	Dato.	Tegn.	Kontr.	Godkj.
OBOS TYRIHELLINGA - Begbyåsen Block Watne Fredrikstad kommune		Original format A4	Fag LARK		
		Tegningens filnavn Lay_seksjoneringsplan.dwg			
		Underlagets filnavn t_seksjoneringsplan			
BYGGEPLAN DELPLAN - BK1 Gnr.603 Bnr.316 Hjelpetegning Seksjon 9-16		Målestokk 1:400 (A4)			
Nedre Skøyen vei 2, 0276 Oslo Tlf. 21 58 50 00 - Fax: 21 58 50 01		Dato 16.03.2021	Konstr./Tegnet OLEK	Kontrollert ABDR	Godkjent THN
		Oppdragsnr. 10209378-01	Tegningsnr. L-115	Rev.	



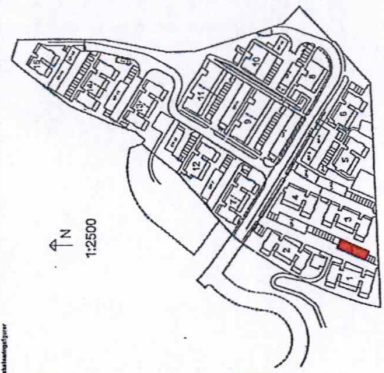
Rev.	Beskrivelse.	Dato.	Tegn.	Kontr.	Godkj.
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
 OBOS TYRIHELLINGA - Begbyåsen Block Watne Fredrikstad kommune		Original format A4	Fag LARK		
BYGGEPLAN DELPLAN - BK1 Gnr.603 Bnr.316 Hjelpetegning Seksjon 17-30		Tegningens filnavn Lay_seksjoneringsplan.dwg			
		Underlagets filnavn t_seksjoneringsplan			
		Målestokk 1:400 (A4)			
 Nedre Skøyen vei 2, 0276 Oslo Tlf. 21 58 50 00 - Fax: 21 58 50 01		Dato 16.03.2021	Konstr./Tegnet OLEK	Kontrollert ABDR	Godkjent THN
		Oppdragsnr. 10209378-01	Tegningsnr.	L-116	

VEDLEGG S. 18

GNR. 603, BNR. 316

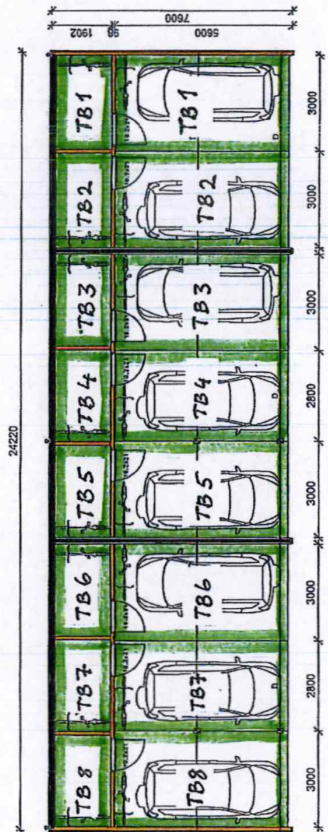
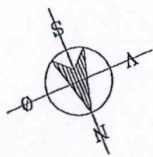
BYGGMELDINGSTEGNINGER
 UTVIKLINGSPROJEKT OG KORTTIDSPROJEKT
 FOR BYGGERIET I UTVALGTE DELER AV

- SO = SKOENHETSGLASS
- SD = SYNLIG DRAGER
- D = SKALTDRAGER
- B = BOREFOD
- LD = LØSSTÅENDE LØSSTÅENDE
- L = LØSSTÅENDE
- F = FAST PAVU
- LL = RESPONSKANSLIKE



SNR - 1-8

BOD/GARASJE



TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON

BYA = 187,3 m²

TEKNISSKISSE PLAN	DATA	UTSELSK	FORRETT	ALK
	12.03.2019			
TILVÅRNER	BLOCK WATNE AS			
BYGGERIS	TYRHELLINGA B02			
PROSJEKTORE	BK1, CARPORT TILHØRENDE HUS 1			
BYGGERI	BYGGERI	BYGGERI	BYGGERI	BYGGERI
603 / 309	1:100	05_A_PL_20_1		
PREDRIKSTAD	CARPORT			
130540202 CARP				

VEDLEGG s. 19

GNR. 603, BNR. 316

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
 UTFRØYR FORBUDLIG KONSTRUKSJONSMÅL
 DISSEKUSJONSPRINNING, LØSNINGSTEC.

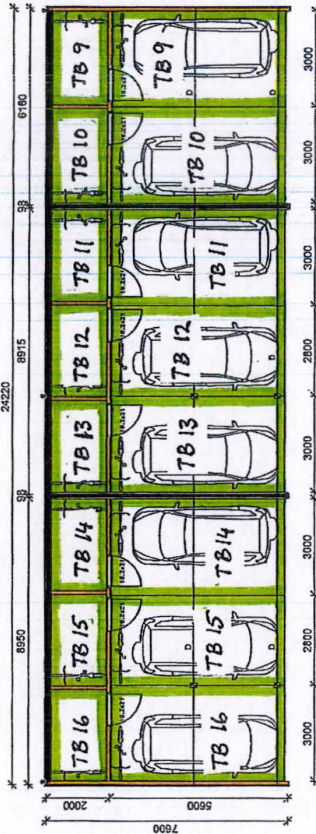
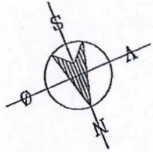
- BC = BOKENNETTREGULAS
- CA = KORTKORT
- D = SKALTPRINNING
- B = BAREBYGG
- I = NETTO LYSAREAL
- E = LYSAREAL
- L = INNSERINGSLOST



SNR - 9-16

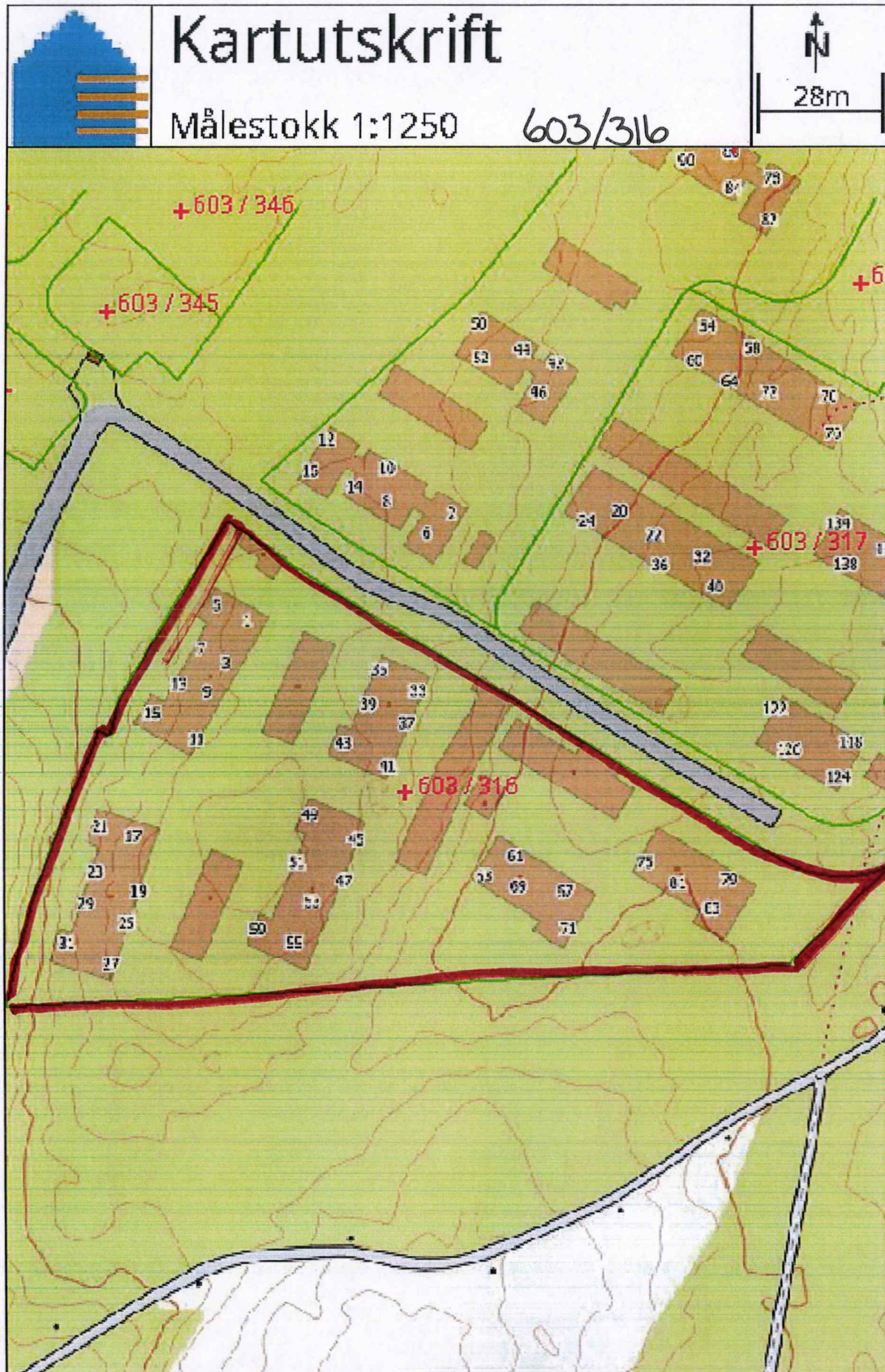
BOD/GARASJE

TEGNERNA PLAN	DATUM 12.03.2019	UTRINNE H.R.	FORSLER ALK
TILBYRER: BLOCK WATNE AS			
BOD/GARASJE: TYRHELLINGA B02			
PROSJEKTNR: BK1, CARPORT TILHØRENDE HUS 2			
SKISSE 603 / 309	MALEKONTOURNUMMER 11100	REGULAS A2	
PLAN FREDRIKSTAD	SONESTYPER 01_A_PL_20_1		
BYGGER BLOCK WATNE AS	BYGGER CARPORT		
Prosjektant 130540003_CART	01 A	PL 20	T B 0
PROSJEKTANT	PLAK - P0	BYG - B001	BYGN - B001



BYA = 187,3 m²

= TILLEGGAREAL TIL SEKSJON





Eiendomsstatus, ordre 8877849

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 603	Bnr: 316	Fnr: 0	Snr: 10
Adresse:	Regimentveien 9, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	11347.5 m ²		

OBS!

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1110 - Boligbebyggelse Hensynssoner: 530 - Hensyn friluftsliv
Reguleringsplaner: 1143 Haugstenåsen B02	Vedtatt: 18.10.2018	Formål: 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse 1610 - Lekeplass 2019 - Annen veggrunn, grøntareal Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Reg.best. 1143.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Kommuneplan

Adresse: Regimentveien 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Gnr/Bnr: 603/316/0/10

Planident: 913

Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023

Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

Datakilde: Geovekst, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



FREDRIKSTAD KOMMUNE

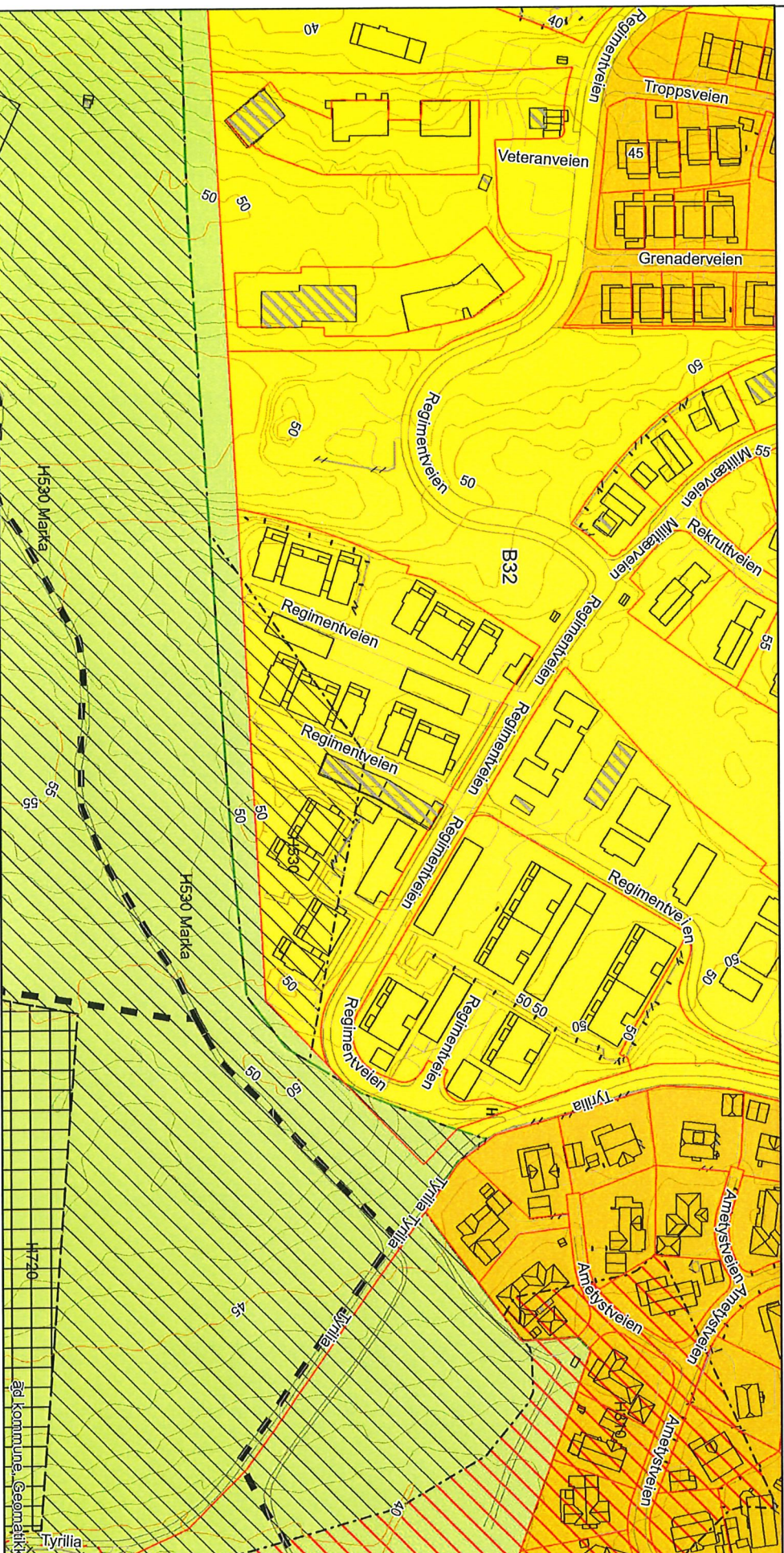
Målestokk: 1:2000

Leveransedato: 2025-11-27

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.

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



Reguleringsplan

Adresse: Regimentveien 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Gnr/Bnr: 603/316/0/10

Planident: 1143

Ikrafttredelsesdato: 18.10.2018

Plannavn: Haugstenåsen B02

Datakilde: Geovekst, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



FREDRIKSTAD KOMMUNE

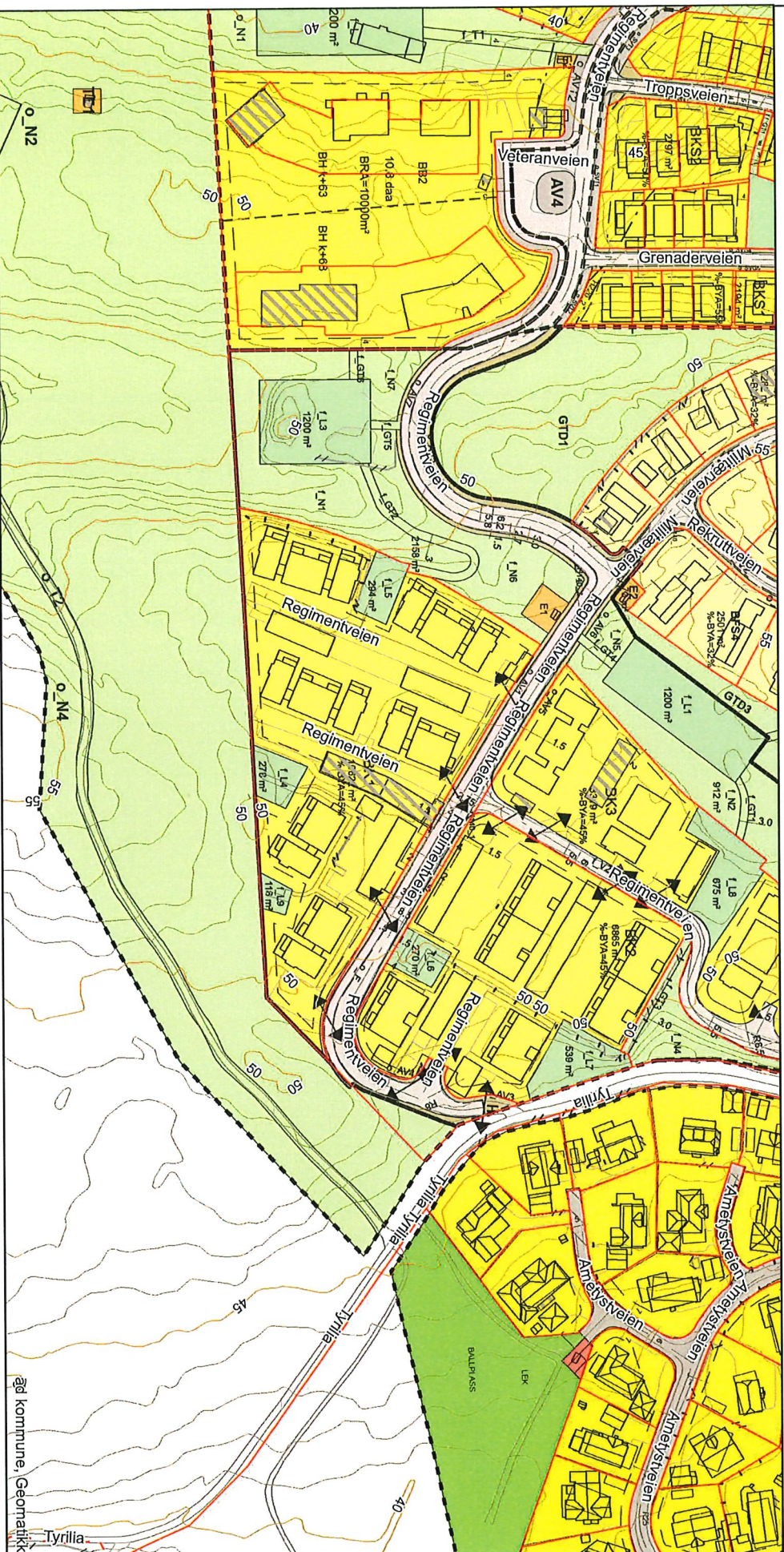
Målestokk: 1:2000

Leveransedato: 2025-11-27

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.

Det er det stemplede analoge kartdokumentet som er det juridiske plandokumentet.



Detaljreguleringsplan for Haugstenåsen B02

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad bystyre:

Datert: 01.03.2018

Revidert: 14.09.2018

Vedtatt: 18.10.2018, sak 136/18

1 PLANENS AVGRENSING

Det regulerede planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense.

2 REGULERINGSFORMÅL, JFR. PLAN OG BYGNINGSLOVEN §§ 12-5.

§ 12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (Rp 1112)

Lekeplass (Rp1610)

Energianlegg (Rp 1510)

§ 12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Vei (Rp 2010)

Fortau (Rp 2012)

Annen veigrunn – grøntareal (Rp 2019)

§ 12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

Naturområde (Rp 3020)

Turvei (Rp 3031)

§ 12-6. - Hensynssone

Frisikt (H140)

nærmere enn en meter fra formålsgrensen mot annen veigrunn - grøntareal (AV1-5). Renovasjonsløsning kan plasseres en meter fra veiformålet (V1-2) eller fortau (F).

- b) Garasjer kan plasseres inntil nabogrense og inntil 1 m fra formålsgrense mot annen veigrunn - grøntareal (AV1-5) dersom innkjøring er parallelt med veien. Garasjeport skal ligge minimum 5 m fra formålsgrense mot vei, dersom innkjøring/port ikke ligger parallelt med vei.

4.6 Ubebygde arealer, (pbl § 12-7, nr. 2)

I de ubebygde delene av planområdet skal naturpreget svaberg, lyng og furu i størst mulig grad bevares. Tilrettelegging for uteopphold tillates.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR.1)

5.1 Utomhusplan (Jf. pbl §12-7, 1 ledd nr. 1)

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det for hvert delfelt vedlegges utomhusplan i egnet målestokk som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplan skal minimum vise:

- Avgrensninger for planen med uteoppholdsarealer, framtidige eiendomsgrenser og framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert. Ikke søknadspliktige tiltak skal også illustreres.
- Terrangforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.
- Kjøre- og gangarealer, framkommelighet for utrykningskjøretøy, eventuelle gjesteparkeringer samt parkering for sykkel dersom disse ikke legges til carport.
- Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall i henhold til renovasjonsteknisk plan for Haugstenåsen B02 datert 04.12.2017.

5.2 Parkering (pbl § 12-7. nr. 7)

- For bebyggelsen skal det innenfor byggeformålet avsettes maksimum 2 p-plasser pr. boenhet. Carport/garasje skal forberedes for tilkoplingsmulighet for lading av ladbare kjøretøy.
- For hver boenhet skal det anlegges minimum 2 sykkelplasser pr. 100 m² bruksareal i nærheten av inngangspartiet. Sykkelparkeringen skal være under tak og gi mulighet for å låse fast syklene. Sykkelparkering kan inngå i carport eller sportsbod.

5.3 Uteoppholdsareal (pbl § 12-7. nr. 4)

- For BK 1-4 skal det opparbeides minst 60 m² tilfredsstillende felles eller privat uteareal for opphold og lek pr. boenhet (MUA). Balkonger og felles lekearealer (L) inngår som uteoppholdsareal.
- Arealer brattere enn 1:3, arealer med ekvivalent støynivå over L_{DEN} 55 dB, samt arealer med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med.

5.4 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK 1 – 4), pbl § 12-7. nr. 1

- Innen feltene BK 1-4 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus og flermannsboliger med carport/garasje og tilhørende

7 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3)

7.1 Turvei (GT1-6) (pbl § 12-7. nr. 4, 9 og 14)

- a) Det skal i tilstrekkelig grad opparbeides stiadkomst til lekeklassene L1, L3 og L7, via stiene GT1-6. Stiene skal opparbeides med duk og grus, bark eller tilsvarende der det er behov for dette, jf. pbl § 12-7. nr. 4.
- b) GT1-6 er felles for beboerne innen områderegulering for Haugstenåsen B01 – B05, jf. Pbl § 12-7 nr.4.

7.2 Naturområde (N1-7) (pbl § 12-7. nr. 4, 9 og 14)

- a) Områdene N1 – 7 skal opprettholdes som naturområder der eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad skal bevares. Opparbeidelse av stiforbindelser og skjøtsel i tråd med formålet tillates, jf. pbl § 12-7. nr. 9.
- b) N1 – 7 er felles for beboere innen områderegulering for Haugstenåsen B01 – B05, men skal være åpen for allmennheten, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

8 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

- a) Innenfor frisisiktsone H140_1-2 tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiens plan, jf. pbl § 12-7. nr. 4.

Arealplaner under arbeid

Adresse: Regimentveien 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Gnr/Bnr: 603/316/0/10

Planident:

Plannavn:

Datakilde:

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



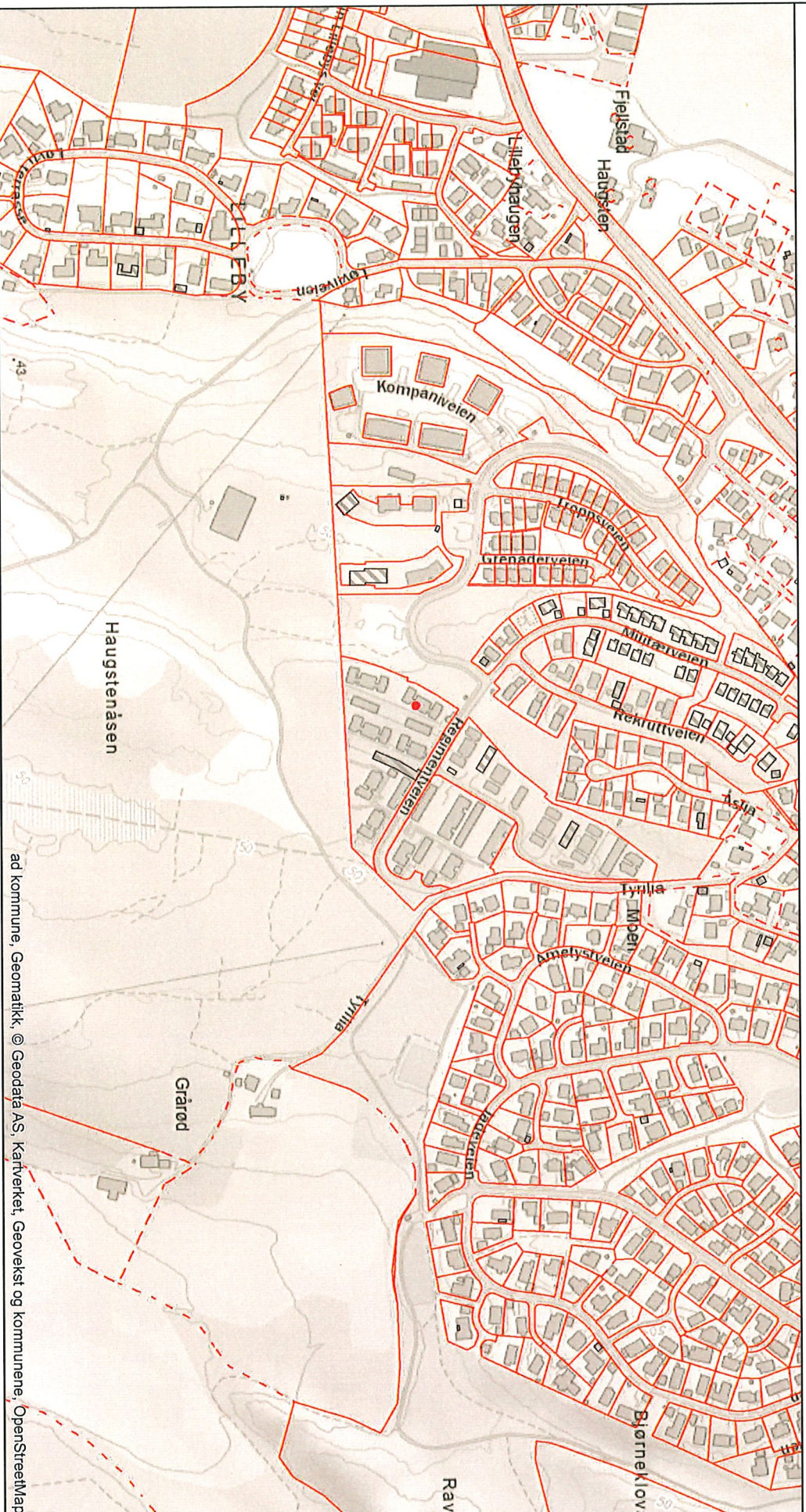
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:5000

Leveransedato: 2025-11-27



Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen.



Oversiktskart

Adresse: Regimentveien 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Gnr/Bnr: 603/316/0/10

Datakilde: Geovekst, FKB

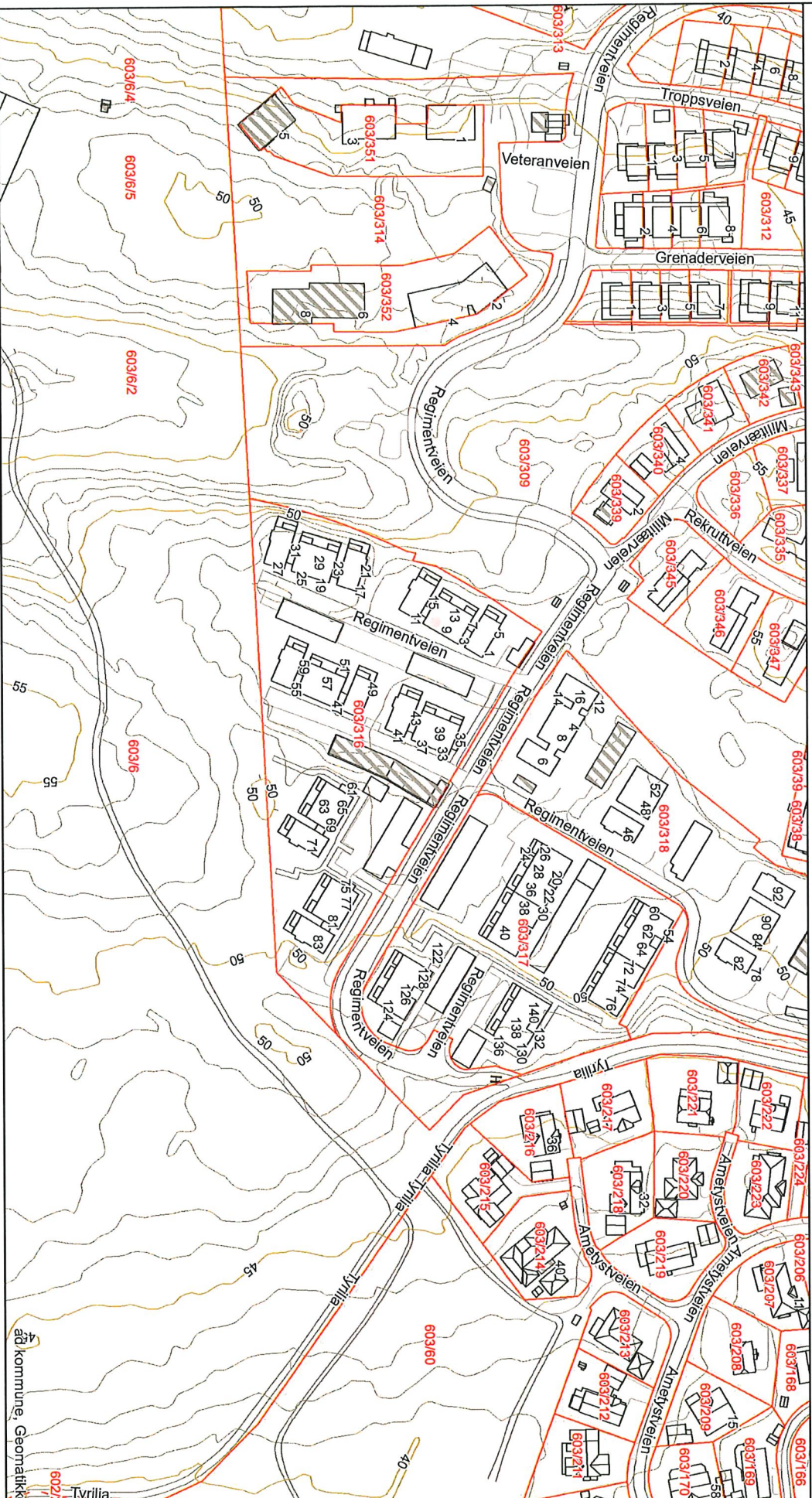
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:2000

Leveransedato: 2025-11-27



Grunnkart

Adresse: Regimentveien 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Gnr/Bnr: 603/316/0/10

Datakilde: Geovekst, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000

Leveransedato: 2025-11-27



ad kommune, Geomatikk

Grunnkart

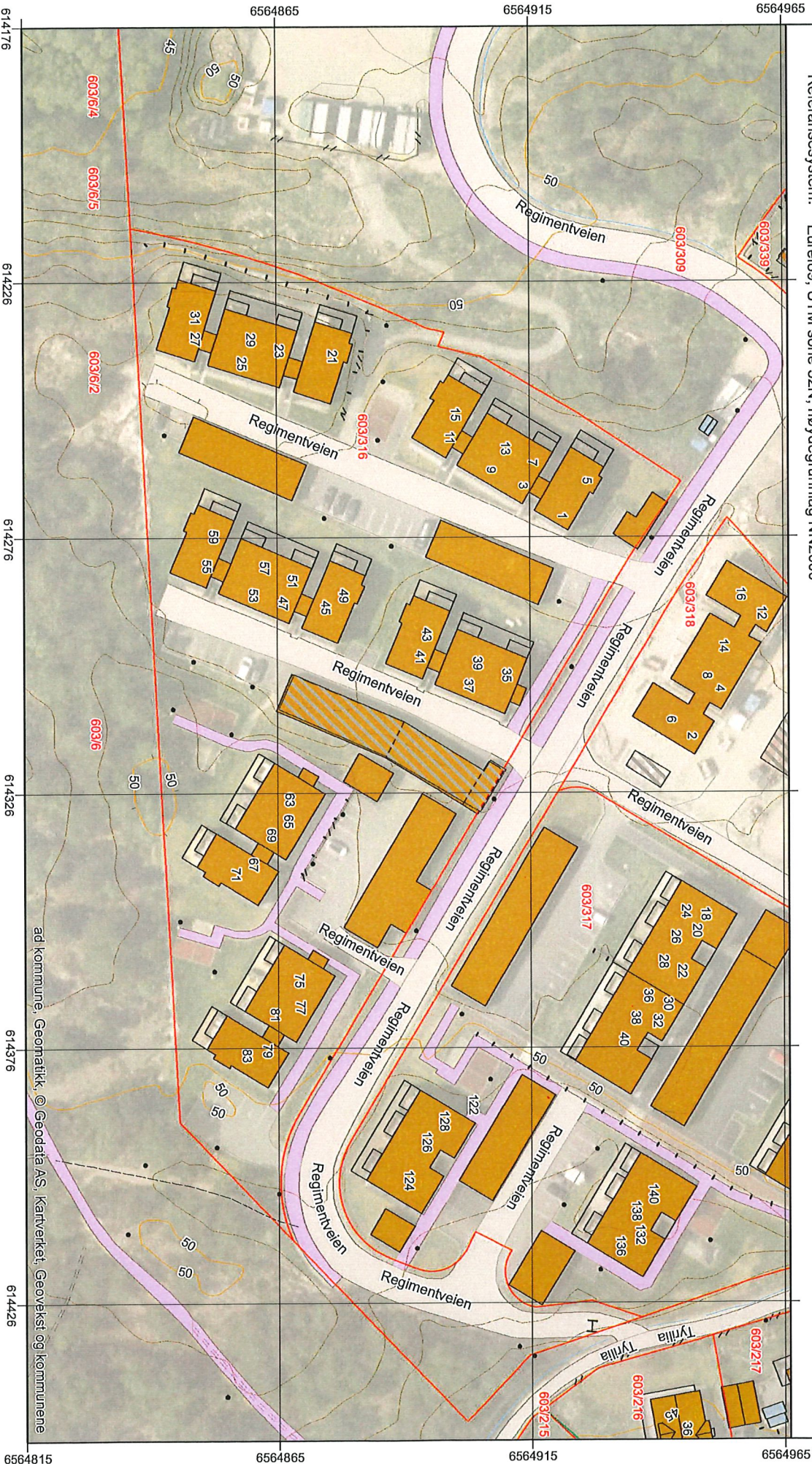


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Regimentveien 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 603/316/0/10

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-27

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euret89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

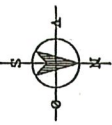


KLADD SEKSJONERING
16/5-19



MALETING AV BYGGER
INKL. UTVEIDIGKJEDNING

BYGGMELDINGSTEGNINGER



Prosjekt:	SILTASJONSKART BK1	Dato:	12.03.2019	Utarbeidet:	H.R.	Kontrollert:	ALK
Oppdrager:	BLOCK WATNE AS	Byggher:	TYRHELLINGA B02	Byggher:	BK1	Byggher:	BK1
Byggher:	BLOCK WATNE	Adresse:	603 / 309	Utsattingsdato:	1500	Form:	A3
Byggher:	FREDRIKSTAD	Adresse:	XX A UH 71 1	Byggher:	XX A UH 71 1	Byggher:	XX A UH 71 1
Byggher:	1305402	Byggher:	1305402	Byggher:	1305402	Byggher:	1305402
Byggher:	XX	Byggher:	A	Byggher:	UH	Byggher:	71
Byggher:	1	Byggher:	1	Byggher:	1	Byggher:	1
Byggher:	0	Byggher:	0	Byggher:	0	Byggher:	0

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

Deres ref.: regimentveien 15 192260015 . Vår ref.: 1980-1-11

Dato: 25.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Tyrihellinga Boligsameie Bk 1
Organisasjonsnr: 927431858
Seksjonseier: Alfredsén, Ulrik Larsén
Medeier: Olsen, Madelen Skjærli
Leilighetsnummer: 11
Adresse: Regimentveien 15, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Seksjonsnummer: 11
Gnr. 603
Bnr. 316

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7957804.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse 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.

Varmepumper godkjent på ekstraordinært årsmøte november 2023 .Søknadskjema og retningslinjer for innstallering fås ved henvendelse til styreleder i sameiet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208127918
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo: 965 734,00
Innfrielsesdato: 30.06.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 713,40,-

Herav:

Felleskostnader
Kabel-tv

Pr. dags dato
2 234,40
479,00

Evt. fremtidig endring:

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	434,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 971,-
Annen formue:	31 197,-
Gjeld:	26 388,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208127918
Restsaldo:	26 164,42
Kapitalkostnader:	375,80
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 26 164,42,-, 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 Roar Andersen pr. e-post: roar.andersen@obos.no eller telefon: 69 30 03 65.

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:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Solveig Annita Kynningsrud, e-post: tyrihellinga-bk-1@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- 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

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1980

TYRIHELLINGA BOLIGSAMEIE BK 1

Velkommen til årsmøte i TYRIHELLINGA BOLIGSAMEIE BK 1

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:

19. mai 2025 kl. 18:00, Begby klubbhus.

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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i TYRIHELLINGA BOLIGSAMEIE BK 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår rådgiver i OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Camilla Larsen er valgt.

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

Som fører av protokollen og protokollvitner, vil bli foreslått på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Til innkallingen.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50.000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Solveig Kynningsrud

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Margrethe Hansen
-

Styrets årsrapport

Siden sist årsmøte har styret bestått av følgende kandidater:

Leder: Solveig Annita Kynningsrud (2023-2025)

Styremedlem: Anne Margrethe Hansen (2023-2025)

Styremedlem: Lise Jone Slangsvold (2024-2026)

Varamedlem: Knut Arnor Jamt (2024-2026)



Til årsmøtet i Tyrihellinga Boligsameie BK 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tyrihellinga Boligsameie BK 1 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 sameiet 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 16. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

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

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

TYRIHELLINGA BOLIGSAMEIE BK 1
ORG.NR. 927 431 858, KUNDENR. 1980

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 173 582	1 058 544	1 173 000	1 173 381
Andre inntekter		0	35	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 173 582	1 058 579	1 173 000	1 173 381
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-5 640	-6 000	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-40 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-8 000	-7 000	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-95 320	-90 525	-96 000	-101 000
Konsulenthonorar	6	-6 665	-4 063	-4 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-820	-1 333 705	-16 000	-110 000
Forsikringer		-213 888	-188 234	-207 000	-257 000
Energi/fyring		-6 818	-7 540	-6 000	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-217 773	-225 052	-236 000	-227 000
Andre driftskostnader	8	-119 860	-114 990	-118 800	-127 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-726 194	-2 016 748	-747 300	-899 250
DRIFTSRESULTAT		447 388	-958 169	425 700	274 131
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	8 660	5 149	0	5 000
Finanskostnader	10	-80 923	-43 056	-83 500	-75 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-72 263	-37 907	-83 500	-70 000
ÅRSRESULTAT		375 125	-996 076	342 200	204 131
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-508 530		
Udekket tap		0	-487 546		
Reduksjon udekket tap		375 125	0		

TYRIHELLINGA BOLIGSAMEIE BK 1
ORG.NR. 927 431 858, KUNDENR. 1980

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 607	3 867
Forskuddsbetalte kostnader		85 484	79 326
Andre kortsiktige fordringer	11	4 763	0
Driftskonto OBOS-banken		464 590	511 819
Sparekonto OBOS-banken		405 651	100 298
SUM OMLØPSMIDLER		963 095	695 310
SUM EIENDELER		963 095	695 310
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-112 421	-487 546
SUM EGENKAPITAL		-112 421	-487 546
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 069 185	1 157 586
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 069 185	1 157 586
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 312	9 900
Leverandørgjeld		1 599	1 190
Påløpte renter		420	7 195
Påløpte avdrag		0	6 986
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 331	25 271
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		963 095	695 310
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 14.04.2025

Styret i Tyrihellinga Boligsameie BK 1

Solveig Annita Kynningsrud /s/ Anne Margrethe Hansen /s/

Lise Jone Slangsvold /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	927 672
Kabel-TV	234 696
Etterslep	11 214
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 173 582

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 665
SUM KONSULENTHONORAR	-6 665

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-820
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-820

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-700
Håndverktøy	-1 699
Vaktmestertjenester	-113 438
Andre fremmede tjenester	-970
Porto	-150
Bank- og kortgebyr	-2 731
Velferdskostnader	-173
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-119 860

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter bank	8 610
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	50
SUM FINANSINTEKTER	8 660

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-80 923
SUM FINANSKOSTNADER	-80 923

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsetning krav desember	4 763
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 763

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023

-1 200 000

Nedbetalt tidligere

42 414

Nedbetalt i år

88 401

-1 069 185**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 069 185**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.05.25

Selskapsnummer: 1980 Selskapsnavn: TYRIHELLINGA BOLIGSAMEIE BK 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for TYRIHELLINGA BOLIGSAMEIE BK 1

Organisasjonsnummer: 927431858

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 17. november kl. 09:00 til 20. november kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. 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: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. 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:

Solveig A. Kynningsrud er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Anne Margrethe Hansen og Lise Jone Slangsvold er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av revisor

PwC i Norge (som er borettslaget valgte revisor) har besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet, for å etablere et nytt selskap med sterkere lokal forankring. Det nye selskapet har foreløpig navn PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912).

Denne endringen krever et vedtak fra årsmøte, innen 31.12.2025. Ifølge lov om eierseksjoner §65 er sameiet pålagt å ha statsautorisert/registret revisor, og at denne velges av årsmøtet. Samt ifølge sameiet sine vedtekter 10-2 Regnskap og revisjon

Styret velger derfor å inkludere saken i dette ekstraordinære årsmøtet.

Pris for tjenesten vil være lik dagens avtale og overgangen til nytt selskap vil ikke påvirke sameiet merkbart.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at sameiet bytter revisor til nytt selskap PwC Assurance AS.

Forslag til vedtak:

PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912) velges som ny revisor for Tyrihellinga Boligsameie Bk 1 fra 01.01.2026.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres:

Møteleder
Solveig A. Kynningsrud /s/

Protokollvitne
Anne Margrethe Hansen /s/

Protokollvitne
Lise Jone Slangsvold /s/

Protokoll til årsmøte 2025 for TYRIHELLINGA BOLIGSAMEIE BK 1

Organisasjonsnummer: 927431858

Møtet ble avholdt 19. mai kl. 18:00, Begby klubbhus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret foreslår rådgiver i OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak:

Camilla Larsen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble foreslått Camilla Larsen og protokollvitne ble Ina Dahl Elde foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til reduksjon udekket tap

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000,-.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 50.000,-.

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Solveig Kynningsrud

Solveig Kynningsrud- fikk 7 stemmer

Jonna Linn Andrén- fikk 6 stemmer

Følgende stilte til valg:

Jonna Linn Andrén

Solveig Kynningsrud

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Anne Margrethe Hansen

Anne Margrethe Hansen- fikk 11 stemmer

Christian Olsen- fikk 0 stemmer

Følgende stilte til valg:

Anne Margrethe Hansen

Christian Olsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ole H Kjensmo

Karin Løken

Følgende stilte til valg:

Karin Løken

Ole H Kjensmo

Møteleder/Protokollfører: Camilla Larsen /s/

Protokollvite: Ina Dahl Elde /s/

Egenerklæring

Regimentveien 15, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

03 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Regimentveien 15	Regimentveien 15	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 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.

Har bodd i boligen fra start.

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

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Alfredsen, Ulrik Larsen

Selger

Olsen, Madelen Skjærli

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

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet et vindu, grunnet en termisk sprekk

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Greåker glass

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert el-bil lader

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Lyn elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

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 sjananse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det bygges rundkjøring ved hovedveien. Det skal fikses en sprekk i taket.

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 k per, 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 70574920

Egenerklærings skjema

Name

Ulrik Larsen Alfredsen

Date

2026-03-03

Name

Madelen Skjærli Olsen

Date

2026-03-03

Identification



Ulrik Larsen Alfredsen

Identification



Madelen Skjærli Olsen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

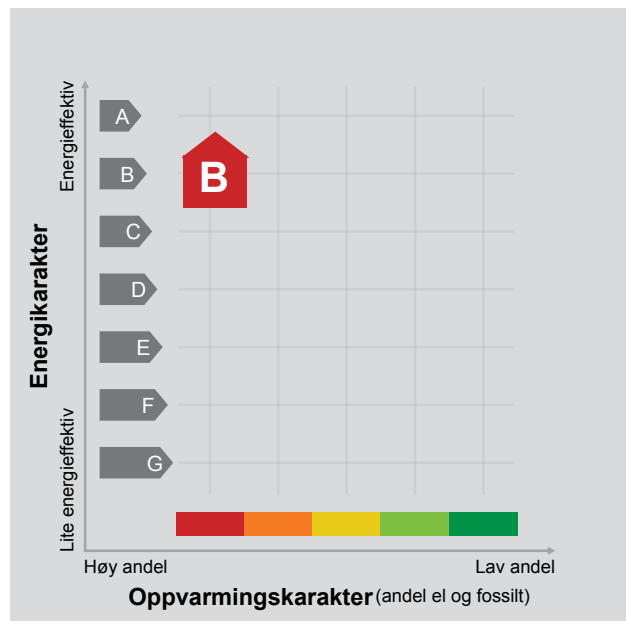
Ulrik Larsen Alfredsen
Madelen Skjærli Olsen

03/03-2026
10:00:31
03/03-2026
11:37:59

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

ENERGIATTEST

Adresse	Regimentveien 15
Postnummer	1639
Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	603
Bruksnummer	316
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300749531
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	a3564fe3-ed8b-459a-999e-6e3c4cde2575
Dato	04.12.2023
Innmeldt av	OBOS Block Watne AS v/ AJIN KHASRAW SABIR



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 innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	99
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Regimentveien 15
Postnummer: 1639
Sted: GAMLE FREDRIKSTAD
Kommune: Fredrikstad
Bollnummer: H0201
Dato: 04.12.2023 22:53:18
Energimerkenummer: a3564fe3-ed8b-459a-999e-6e3c4cde2575

Kommunennummer: 3004
Gårdsnummer: 603
Bruksnummer: 316
Seksjonsnummer: 11
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300749531

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

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

Areal yttervegger	112 m ²
Areal tak	100 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	20 m ²
Oppvarmet BRA	99 m ²
Totalt BRA	99 m ²
Oppvarmet luftvolum	295 m ³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,14 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	20,3 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	71 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,26
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,72
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,28
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,56

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Klimastasjon / kilde	Rygge (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.12.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Block Watne AS
Navn person	Ajin Sabir

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	40,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,3 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,4 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonkjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	107,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 320 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	124,07 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 014 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	115,27 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 446 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	10 145 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	2 176 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 320 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	83,4 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Regimentveien 15 - Nabolaget Begby - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sølvstien	7 min
Linje 5, 630	0.6 km
Fredrikstad stasjon	7 min
Linje RE20, RX20	3.7 km
Gamlebyen fergeleie	7 min
Linje 803, 805	3.6 km
Vaterland fergeleie	8 min
Linje 806	4 km
Fredrikstad bussterminal	8 min
Totalt 29 ulike linjer	4.4 km

Skoler

Begby barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	16 min
463 elever, 27 klasser	1.5 km
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-10 ...)	6 min
373 elever, 22 klasser	2.9 km
Akademiet vgs. Fredrikstad	7 min
90 elever	3.8 km
Hans Nielsen Hauge vgs	8 min

«Det er veldig sentralt, samtidig som det er stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

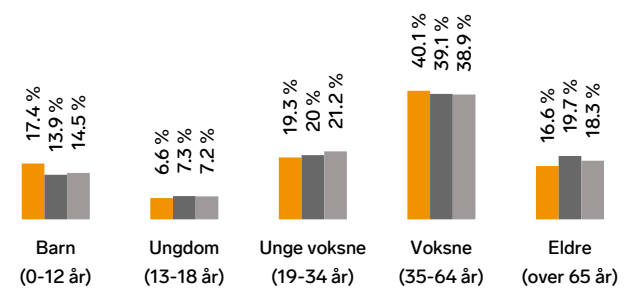
Bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Begby	2 752	1 112
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager

Begby Doremi barnehage (0-5 år)	7 min
65 barn	0.7 km
Bjørneklova barnehage (1-5 år)	16 min
68 barn	1.5 km
Begbyenga barnehage (1-5 år)	17 min
84 barn	1.5 km

Dagligvare


Rema 1000 Begby	11 min
PostNord	1 km
Meny Begby	17 min

Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

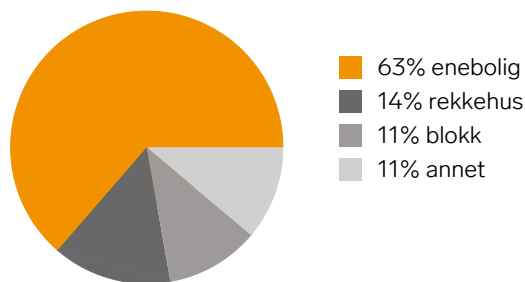
 **Støynivået**
Lite støynivå 93/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 89/100

Sport

-  Moenfeltet ballplass 9 min 
Ballspill 0.7 km
-  Atriumsveien balløkke 12 min 
Ballspill 1.1 km
-  Actic Kongstenhallen 6 min 
-  Expressgym Sellebakk 7 min 

Boligmasse







«Nytt byggefelt, sentralt mellom to byer. Barna stortrives med ny skole, nye venner og flinke lærere.»

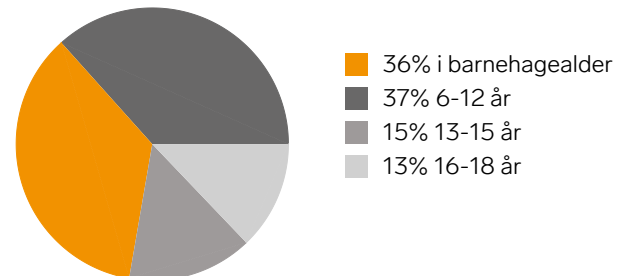
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Østsidens Storsenter 7 min 
-  Apotek 1 Begby 17 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



0%

43%

-  Begby
-  Fredrikstad/Sarpsborg
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

